

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN  
OLEH PT. PESONA KARYA AGUNG DI KABUPATEN PASER**

**Skripsi**



**Disusun oleh:**

**Ferbiano Geraldi Putra**

**NIM.20150610246**

**FAKULTAS HUKUM**

**Program Studi Hukum**

**Rumpun Ilmu Hukum Administrasi Negara**

**2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN  
OLEH PT. PESONA KARYA AGUNG DI KABUPATEN PASER**

**Skripsi**

**Diajukan untuk melengkapi salah satu syarat dalam memperoleh gelar  
Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

Diajukan oleh :

Ferbiano Gerald Putra

NIM. 20150610246

UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Skripsi ini telah disetujui oleh dosen pembimbing  
pada tanggal 24 September 2019

**Dosen Pembimbing**



**(Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D)**

NIK : 19721228200004153046

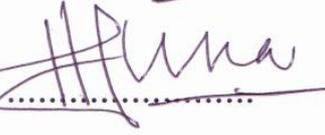
**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN**  
**OLEH PT. PESONA KARYA AGUNG DI KABUPATEN PASER**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta pada tanggal 24 September 2019

Tim Penguji :

1. Ketua : Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL  
NIK. 19731231199409153030
2. Anggota : Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D  
NIK. 19721228200004153046
3. Anggota : Bagus Sanarwa, S.H., M.  
NIP. 1968082119930331003

Tanda Tangan

  
.....  
  
.....  
  
.....

UMY  
UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA  
Unggul & Islami

**Mengesahkan,**  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.

NIK 19710409199702153028

## PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Bismillahirrohmanirrohim

Saya bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ferbiano Geraldi Putra

NIM : 20150610246

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN OLEH PT. PESONA KARYA AGUNG DI KABUPATEN PASER**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan skripsi saya adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan skripsi ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Yogyakarta, 21 September 2019

Mengetahui dan  
**METERAI TEMPEL**  
48191AHF019244314  
**6000**  
ENAM RIBU RUPIAH  
Ferbiano Geraldi-Putra

NIM. 20150610246

## HALAMAN MOTTO

*“You are never too old to set another goal or to dream a new dream”*

- C. S. Lewis



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil'alamin

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT atas segala nikmat, kelancaran dan kemudahan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, kupersembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai :

1. Orang tua saya Hendrawan Putra dan Lolyta Virtaria Juniar Noor, terima kasih untuk kasih sayang, didikan, serta doanya selama ini. Semua hal baik yang diberikan Allah yang terjadi kepadaku adalah berkat doa dan ridhamu.
2. Nolim Istiqomah Mubalikah, terima kasih sudah memberikan dukungan dan motivasi sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.



## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum wr. wb.

Puji dan syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan karunia, rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung di Kabupaten Paser**”. Tak lupa, sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Penyusunan proposal karya tulis skripsi ini adalah dalam meraih gelar sarjana S-1 dalam bagian Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Tentunya dapat terselesaikan berkat bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo SH.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

3. Bapak Dr.Sunarno SH.,M.Hum.,Ph.D selaku dosen pembimbing karya tulis ilmiah yang telah meluangkan waktu untuk membimbing peneliti agar dapat menyelesaikan penelitian dengan baik.
4. Semua dosen Hukum UMY yang telah menyalurkan ilmunya kepada peneliti.
5. Keluarga, sahabat, teman dan semuanya yang telah memberikan motivasi dan bantuan kepada peneliti, sehingga dapat terselesaikan penyusunan skripsi ini.

Peneliti menyadari bahwa hasil karya tulis skripsi ini mungkin masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, peneliti mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan penelitian skripsi ini nantinya. Semoga penelitian yang sudah dilakukan dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum wr. Wb

Yogyakarta, 21 September 2019

  
Ferbiano Gerald Putra  
NIM. 20150610246

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Telaah Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	7
B. Pemberian Hak Atas Tanah untuk Perumahan.....	30
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian.....	40
B. Jenis Data.....	40
C. Teknik Pengumpulan Data.....	42
D. Lokasi Penelitian.....	42
E. Narasumber.....	43
F. Teknik Analisis Data.....	43

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

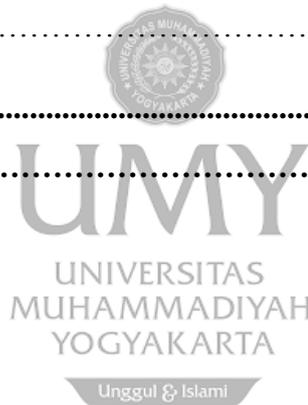
A. Pendaftaran Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Paser..... 44  
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Paser..... 59  
C. Kendala yang di hadapi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah..... 66

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....68  
B. Saran... ..68

**DAFTAR PUSTAKA.....69**

**LAMPIRAN.....70**



## ABSTRAK

Latar belakang penelitian ini mengkaji tentang pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan di Kabupaten Paser. Ada dua permasalahan yang dapat dikaji yaitu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Paser dan kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Paser. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, disajikan berdasarkan analisis deskriptif kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari cara wawancara langsung/interview dengan narasumber yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Paser dan developer PT. Pesona Karya Agung. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan di Kabupaten Paser sudah sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku, sedangkan kendalanya yaitu dari aspek lembaga yaitu di kantor Pertanahan Kabupaten Paser yang memerlukan waktu lama untuk melakukan proses permohonan pengukuran tanah hingga penerbitan sertifikat.

Unggul & Islami

Kata kunci : *Pelaksanaan, Pendaftaran Tanah, Perumahan*

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Banyaknya Permohonan dan Penyelesaian Tentang Pertanahan di Kabupaten Paser 2018.....	46
--	----



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Kabupaten Paser.....	44
-------------------------------------	----



Lampiran.

- 1 -

**BERITA ACARA PENINJAUAN LOKASI  
PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN  
DALAM PENERBITAN IZIN LOKASI  
NOMOR : 37/BA-16.04/XII/2018 TANGGAL 07 DESEMBER 2018**

---

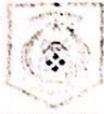
Pada hari ini, Jumat tanggal Tujuh bulan Desember tahun Dua Ribu Delapan Belas kami yang bertandatangan di bawah ini, petugas lapang Pertimbangan Teknis Pertanian yang ditunjuk berdasarkan Surat Tugas Kepala seksi Pengaturan penguasaan Tanah bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanian Kabupaten Paser No.37/ST-16.04/XII/2018 tanggal 07 Desember 2018.

Telah melaksanakan peninjauan lokasi untuk keperluan Pertimbangan Teknis Pertanian dalam penerbitan Izin Lokasi, dengan hasil sebagai berikut:

1. Nama : Ahmadi,S.Sit  
NIP : 19720828199932001  
Jabatan : Plt.Kepala Seksi Penataan Pertanian
2. Nama : Fathan Suryahadi,S.Si  
NIP : 19860628 200912 1 003  
Jabatan : Kepala Subseksi Penatagunaan dan Kawasan Tertentu

**I. UMUM**

1. Hari/tanggal peninjauan : Jumat,07 Desember 2018
2. Identitas Pemohon :
  - a. Nama : Abustan Paweri
  - b. Alamat : Jl. Di Panjaitan Rt002 Kel Tapis  
Kecamatan Tanah Grogot Kabupaten Paser
  - c. Bertindak atas nama : PT. Pesona Karya Agung
3. Letak tanah yang dimohon :
  - a. Jalan, nomor, RT/RW :
  - b. Kelurahan/Desa : Tapis
4. Luas tanah yang dimohon : ± 1,9 Ha
5. Koordinat lokasi : Pemohon Terlampir, apabila terjadi kesalahan posisi, adalah menjadi tanggung jawab Pemohon.
6. Arah fungsi kawasan : Peruntukan permukiman



PEMERINTAH KABUPATEN PASER  
**DINAS PEKERJAAN UMUM DAN TATA RUANG**  
Komplek Perkantoran Jalan Kusuma Bangsa Km. 5 Gedung A Lantai 1 Kavling 1-2  
TANA PASER KODE POS 76211

**BERITA ACARA PENINJAUAN LOKASI**

Nomor : 650/ 211 /DPUTR-TR

Pada hari ini Senin tanggal Dua puluh enam bulan November tahun Dua Ribu Delapan Belas, yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama : Roosindah Nurria, ST.,MM.  
NIP : 19770412 200312 2 008  
Jabatan : Kasi Pengawasan dan Pemanfaatan Ruang
2. Nama : Sahrudin  
NIP : 19750227 200701 1 013  
Jabatan : Staf Bidang Tata Ruang
3. Nama : Elisa Maina Hidayati, ST.  
Jabatan : Staf Bidang Tata Ruang
4. Nama : Agus Prihatin  
Jabatan : Staf Bidang Tata Ruang

Di dampingi oleh:

Nama : Anwar  
Jabatan : Manager

Telah melakukan peninjauan lokasi lahan rencana proyek perumahan yang dimohon oleh :

Nama : Abustan Paweri, ST.  
Jabatan : Direktur Utama PT. Pesona Karya Agung  
Alamat : Perum Korpri Tapis Blok B8 No. 20 RT. 08 Desa Tapis, Kecamatan Tanah Grogot, Kabupaten Paser.

Atas Lokasi

Nomor Surat : - SKT No. 46/2008/DSJ/SKT/II/2010 tanggal 08 Februari 2010 tentang Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/Tanaman di Atas Tanah Negara.  
- SKT No. 23/DST/SKT/XI/2018 tanggal 06 November 2018 tentang Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/Tanaman di Atas Tanah Negara.  
- Reg. No. 1566/SPMHAT/IGT/VII/2013 tanggal 25 Juli 2013 tentang Surat Pernyataan Melepaskan Ha katas Tanah.

Lokasi : Desa jone dan Desa Tapis, Kecamatan Tanah Grogot, KabupatenPaser.

Seperti terlampir pada Surat Tugas Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Paser Nomor : 090/612/DPUTR Tanggal 26 November 2018, untuk Peninjauan Lapangan Permohonan Rekomendasi / Pertimbangan Teknis Kesesuaian Tata Ruang PT. Pesona Karya Agung.



#### IV. PERTIMBANGAN TIM

Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan menyimpulkan bahwa terhadap Permohonan PT. Pesona Karya Agung tanggal 21 November 2018 Perihal Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Izin Lokasi, dan ternyata sesuai permohonan diatas seluas  $\pm 1,9$  Ha dipertimbangkan untuk disetujui/ditolak/disetujui sebagian<sup>1)</sup> yaitu:

a. Disetujui :  $\pm 1,9$ Ha ( 100%)

Agar memperhatikan syarat sebagai berikut.

Ketentuan dan syarat dalam penggunaan tanah tersebut adalah:

1. Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan permohonan
2. Bahwa pemohon harus berpedoman pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tanggal, 12 Januari 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman khusus pada Bab II pasal 2 dan pasal 3 dalam rangka pengembangan Perumahan dan Pemukiman berazaskan pada Kesejahteraan, Keadilan dan Pemerataan dan Kenasionalan serta Keefisienan/Kemanfaatan dengan tujuan memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman serta meningkatkan daya guna dan hasil guna, sumberdaya alam bagi pembangunan Perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian Fungsi lingkungan. baik dikawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan
3. Dalam areal yang dimohon memperhatikan aksesibilitas terhadap lingkungan sekitar.
4. Bahwa pemohon diwajibkan berpedoman pada prinsip Konsolidasi tanah dalam rangka arah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T) sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah serta usaha penyediaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dalam rangka meningkatkan Kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.
5. Bahwa pada lokasi yang dimohon apabila terdapat hak-hak Keperdataan atas tanah berupa Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan tanah masyarakat atau bangunan serta fasilitas umum lainnya terlebih dahulu diselesaikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku.
6. Bahwa pemohon harus memperhatikan aksesibilitas masyarakat sekitarnya dalam rangka Penggunaan dan Pemanfaatan tanah tersebut tidak boleh mengorbankan kepentingan umum.

8. Berdasarkan.....

# Land Survey Overview

(C) 2012 Trimble Navigation Limited. All rights reserved. Spectra Precision is a Division of Trimble Navigation Limited.  
 11/26/2018 8:05:49 AM  
[www.spectraprecision.com](http://www.spectraprecision.com)

Project Name : Pesona Karya Agung  
 Spatial Reference System : WGS 84  
 Time Zone : (UTC+08:00)  
 Linear Units : Meters

## Coordinate System Summary

### Coordinate system

Name : WGS 84  
 Type : Geographic  
 Unit name : Radians  
 Radians per unit : 1  
 Vertical datum : Ellipsoid  
 Vertical unit : Meters  
 Meters per unit : 1

### Datum

Name : WGS 84  
 Ellipsoid Name : WGS 84  
 Semi-major Axis : 6378137.000 m  
 Inverse Flattening : 298.257223563  
 DX to WGS84 : 0.0000 m  
 DY to WGS84 : 0.0000 m  
 DZ to WGS84 : 0.0000 m  
 RX to WGS84 : -0.000000 "  
 RY to WGS84 : -0.000000 "  
 RZ to WGS84 : -0.000000 "  
 ppm to WGS84 : 0.000000000000

Control Points : 1  
 Reference Points : 0  
 Logged Points : 0  
 Target Points : 0  
 Intermediate Points : 0

## Control Points

Name	Components	95% Error	Status	Control Error
pesona	Long 116° 11' 37.88942"E	0.000	FIXED	
	Lat 1° 53' 16.72139"S	0.000	FIXED	
	Ellips height	66.233	0.000	FIXED

## Files

Name	Start Time	Sampling	Epochs	Size (Kb)	Type
G_A18.327	18/11/23 16:40:17	1	2108	1864	L1 GPS/GLONASS/WAAS







# Skripsi Ferbiano Gerald Putri\_PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN OLEH PT. KARYA PESONA DI KABUPATEN PASER

## ORIGINALITY REPORT

19%

SIMILARITY INDEX

16%

INTERNET SOURCES

12%

PUBLICATIONS

4%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Internet Source	2%
2	<a href="http://dokumen.tips">dokumen.tips</a> Internet Source	2%
3	<a href="http://e-journal.uajy.ac.id">e-journal.uajy.ac.id</a> Internet Source	2%
4	Submitted to Udayana University Student Paper	2%
5	<a href="http://eprints.ums.ac.id">eprints.ums.ac.id</a> Internet Source	2%
6	Fani Martiawan Kumara Putra. "TANGGUNG GUGAT PEJABAT TATA USAHA NEGARA DALAM BENTUK PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH", <i>Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum</i> , 2019 Publication	2%
7	Marlia Ardiani. "PERAN BADAN PERTANAHAN	

NASIONAL DALAM MENYELESAIKAN  
SENGKETA TANAH BERSERTIFIKAT GANDA  
DI KABUPATEN BATANGHARI PROVINSI  
JAMBI", Al-Risalah, 2018

Publication

1%

8

[digilib.uin-suka.ac.id](http://digilib.uin-suka.ac.id)

Internet Source

1%

9

Rokilah Rokilah, Mia Mukaromah. "Pemilikan  
Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing",  
Ajudikasi : Jurnal Ilmu Hukum, 2018

Publication

1%

10

Syamsul Umam. "PEMBAHARUAN AGRARIA  
SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KONFLIK",  
Jurnal Pemikiran Keislaman, 2014

Publication

1%

11

[perpusol-samsam.blogspot.com](http://perpusol-samsam.blogspot.com)

Internet Source

1%

12

[repository.unpas.ac.id](http://repository.unpas.ac.id)

Internet Source

1%

13

Mogi Ksatria Prayogi, Rusdianto Sesung.  
"Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas  
Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna  
Bangunan Akibat Penyertaan Modal di  
Perseroan Terbatas", Jurnal Selat, 2018

Publication

1%

14

[harrytyajaya.blogspot.com](http://harrytyajaya.blogspot.com)

Internet Source

1%

15 [media.neliti.com](http://media.neliti.com)  
Internet Source

1%

16 [ponorogo.go.id](http://ponorogo.go.id)  
Internet Source

1%

17 [cadaz41.blogspot.com](http://cadaz41.blogspot.com)  
Internet Source

1%

Exclude quotes  On

Exclude matches  < 1%

Exclude bibliography  Off

**NASKAH PUBLIKASI MAHASISWA**

No. 020/MLS-PK/X/2019

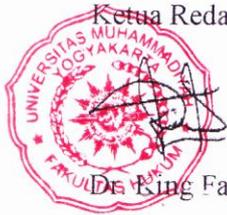
Yang bertanda tangan dibawah ini, menerangkan bahwa:

Nama : Ferbiano Geraldi Putra

NIM : 2015061046

Judul : Pendaftaran Tanah untuk Perumahan dengan sistem Sporadik oleh Developer di Kabupaten. Paser

Mahasiswa tersebut diatas telah mengumpulkan Naskah Publikasi Mahasiswa dan sudah diperiksa oleh tim **Jurnal Media of Law and Sharia** Fakultas Hukum dan sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.



Dr. King Faisal Sulaiman

Mengetahui, 22 Oktober 2019  
Yang memeriksa;



Wiwit Widarti, S.E.