

**BAB IV**  
**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Pendaftaran Tanah untuk Perumahan Kabupaten Paser**

**1. Deskripsi Wilayah Kabupaten Paser**

**a) Keadaan Monografi Kabupaten Paser**

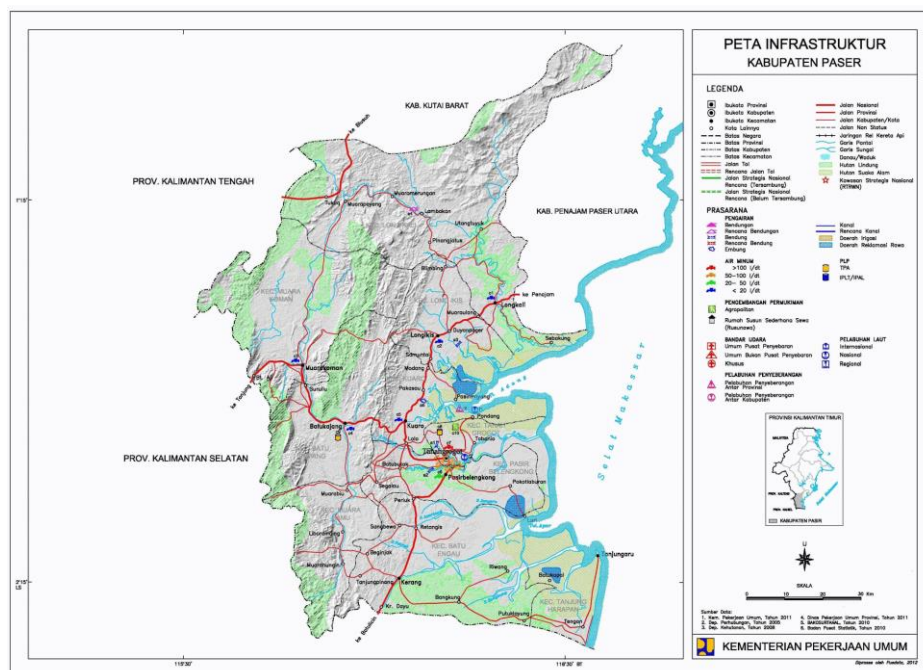
Kabupaten Paser atau sebelumnya dikenal dengan sebutan Pasir merupakan salah satu kabupaten di Kalimantan Timur. Secara geografis terletak antara 0°45' - 2°27' Lintang Selatan dan 115°36' - 166°57' Bujur Timur dengan luas wilayah 11.603,94 Km<sup>2</sup>. Kabupaten Paser terletak pada ketinggian yang berkisar antara 0-500 meter di atas permukaan laut. Kabupaten Paser merupakan wilayah Provinsi Kalimantan Timur yang terletak di wilayah paling Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- 1) Pada wilayah bagian utara berbatasan dengan Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kutai Barat.
- 2) Wilayah bagian Timur berbatasan dengan Kabupaten Penajam Paser Utara dan Selat Makasar.
- 3) Wilayah Selatan dan Barat berbatasan dengan Provinsi Kalimantan Selatan (Kabupaten Kota Baru dan Tabalong) dan Provinsi Kalimantan Tengah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BAPPEDA KABUPATEN PASER, 2016. Profil Daerah Kabupaten Paser Tahun 2015, Kab.Paser: Bappeda Kab. Paser. Hal 3

Gambar 1. Peta Kabupaten Paser



## b) Luas Wilayah

Luas wilayah Kabupaten Paser saat ini adalah 11.603,94 km<sup>2</sup>, terdiri dari 10 kecamatan dengan 125 buah desa/kelurahan dan empat buah UPT (Unit Pemukiman Transmigrasi). Kecamatan dengan wilayah terluas di Kabupaten Paser adalah Kecamatan Long Kali dengan luas wilayah 2.385,39 km<sup>2</sup>, termasuk di dalamnya luas daerah lautan yang mencapai 20,50 persen dari luas wilayah Kabupaten Paser secara keseluruhan, sedangkan kecamatan yang luas wilayahnya terkecil adalah Kecamatan Tanah Grogot, hanya seluas 33,58 km<sup>2</sup> atau 2,89 persen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Ibid, Hal 2

Dari segi konstelasi regional, Kabupaten Paser berada di sebelah Selatan Provinsi Kalimantan Timur. Posisinya dilintasi oleh jalan arteri primer (jalan negara/nasional) yang menghubungkan Provinsi Kalimantan Timur dengan Kalimantan Selatan. Pada bagian timur Kabupaten Paser melintang selat Makassar. Pelabuhan laut utama di Kabupaten Paser, yaitu Pelabuhan Teluk Adang terletak 12 km ke arah utara ibukota Kabupaten (Kota Tanah Grogot), sedangkan Kota Tanah Grogot berjarak lebih kurang dari 145 km dari Balikpapan atau 260 km dari Ibukota Provinsi Kalimantan Timur, Kota Samarinda.

### c) **Kondisi Demografi**

#### 1) Penduduk

Jumlah penduduk Kabupaten Paser dari tahun ke tahun terus mengalami kenaikan yang cukup berarti. Pada tahun 2016, jumlah penduduk Kabupaten Paser mencapai 268.261 jiwa dan bertambah menjadi 274.206 jiwa pada tahun 2017. Penduduk Kabupaten Paser masih mengelompok pada wilayah – wilayah yang jaraknya cukup dekat dengan ibu kota kabupaten. 25,91 persen penduduk Kabupaten Paser bertempat tinggal di kecamatan yang terletak di ibu kota kabupaten, yaitu Kecamatan Tanah Grogot. Sedangkan sisanya tidak merata tersebar di 9 kecamatan.

#### 2) Tenaga Kerja

Proporsi pekerja menurut lapangan pekerjaan merupakan salah satu ukuran untuk melihat potensi perekonomian suatu wilayah. Hal ini

dikarenakan indikator tersebut merupakan cerminan perekonomian suatu wilayah. Sektor pertanian, kehutanan, perburuan, dan perikanan (35.68%) masih merupakan sektor dominan yang paling banyak menyerap tenaga kerja.<sup>3</sup>

## **2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paser**

Menurut Perpres No. 63 Tahun 2013 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mem punyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.<sup>4</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur tentang pemberian hak kepada seseorang atau lembaga atas kepemilikan sebidang tanah.

---

<sup>3</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Paser, 2018. Kabupaten Paser Dalam Angka Paser Regency in Figures 2018. Kab Paser: BPS Kabupaten Paser. Hal 65

<sup>4</sup> <https://www.atrbpn.go.id> diakses pada hari Senin 4 Februari 2019

Pemberian hak tersebut dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk sertifikat tanah. Selama tahun 2018, jumlah penghasilan negara yang masuk melalui Badan Pertanahan Kabupaten Paser adalah sebesar Rp. 1.125.517.635,-.

Jumlah sertifikat pemberian hak atas tanah yang diselesaikan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Paser ada sebanyak 2.602.<sup>5</sup>

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

Uraian	Permohonan		Diselesaikan		Sisa
	Fisik (Bidang)	Keuangan (Rp)	Fisik (Bidang)	Keuangan (Rp)	
1. Pengukuran	3274	551.790.040	3274	551.790.040	0
2. Peta Bidang	1374	0	1374	0	0
3. Kutipan Peta Bidang	20	2.000.000	20	2.000.000	0
4. SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)	75	3.650.000	73	3.650.000	2
5. Sertifikat Pemberian	2602	12.300.000	2602	12.300.000	0

<sup>5</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Paser, 2018. Kabupaten Paser Dalam Angka Paser Regency in Figures 2018. Kab Paser: BPS Kabupaten Paser. Hal 30

Hak Atas					
Tanah					
6. Sertifikat					
Peralihan	5	0	5	0	0
Hak Atas					
Tanah					
7. Sertifikat					
Tanggungan					
Kredit	460	149.750.000	420	149 750 000	40
Verban &					
Hipotik					

Sumber : Badan Pertanahan Kabupaten Paser

**a) Fungsi**

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN Kabupaten Paser menyelenggarakan fungsi:

- 1) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- 2) Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- 3) Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- 4) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- 5) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- 6) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

- 7) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- 8) Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- 9) Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- 10) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- 11) Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- 12) Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- 13) Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- 14) Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
- 15) Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- 16) Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- 17) Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- 18) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- 19) Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- 20) Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

21) Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

**b) Agenda Kebijakan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Paser**

Adapun beberapa Agenda Kebijakan BPN Kabupaten Paser adalah sebagai berikut:

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh.
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- 4) Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
- 5) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
- 6) Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
- 7) Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
- 8) Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
- 9) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
- 10) Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

**c) Prinsip Pertanahan Nasional**



Diawali dari tahun 2005, pertanahan nasional dibangun dan dikembangkan atas dasar empat (4) prinsip pengelolaan:

- 1) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat,
- 2) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keadilan penguasaan dan pemilikan tanah,
- 3) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan Kebangsaan Indonesia,
- 4) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada harmoni sosial.

### **3. Persyaratan Pendaftaran Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paser**

#### a) Sertifikat hak milik / perorangan

Permohonan pendaftaran tanah untuk perumahan yang dikelola oleh pengembang atau developer harus berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT). Dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas (PT), terlebih dahulu sertifikat Hak Milik dilepaskan menjadi Tanah Negara.

#### b) Perubahan Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB)

- 1) Surat Permohonan perubahan hak
- 2) Surat Kuasa jika yang mengajukan permohonan bukan yang bersangkutan bermeterai cukup
- 3) Identitas pemegang hak dan atau kuasanya (foto copy)

- Perorangan : KTP yang masih berlaku
  - Badan Hukum : Foto Copy Akta Pendirian Pengesahan Badan Hukum yang telah disahkan
- 4) Sertifikat Hak Atas Tanah (aslinya)
  - 5) Surat Persetujuan dari pemegang Hak Tanah jika dibebani Hak Tanah
  - 6) Akta pelepasan hak dan dilampirkan :
    - 1) Pemohonan Ukur
    - 2) Permohonan Pemetan Tematik
    - 3) Akta Pendirian PT
    - 4) Ijin Lokasi PT
    - 5) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
  - 7) Biaya Pendaftaran Sesuai dengan PP No 13 tahun 2010 pasal 5 tentang standart biaya yang berlaku di Badan Pertahanan Nasional.
    - Permohonan Ukur

$$\frac{\text{Luas Tanah}}{500} \times \text{Rp. } 80.000 + \text{Rp. } 100.000$$

#### **4. Tahapan Pendaftaran Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional**

##### **Kabupaten Paser**

- a) Persiapan
  - 1) Pemenuhan syarat-syarat
  - 2) Validasi

Verifikasi data yang sudah diajukan oleh pihak pemohon.

Bagian validasi sudah selesai di berikan kepada bagian entri data

yaitu bagian ini bertugas memasukan data-data tersebut sebagai arsip untuk kantor BPN.

- 3) Entri data oleh BPN Kabupaten Paser
- 4) Pembayaran biaya pendaftaran tanah
- 3) Permohonan ukur

Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan sebagaimana dimaksud meliputi permohonan untuk:

- 1) Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
- 2) Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- 3) Mendaftar hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

b) Pengukuran tanah

Tahapan pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data fisik dan data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan dilakukan pemetaan dalam peta dasar pendaftaran untuk kemudian dibubuhkan nomor pendaftarannya. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997. Selanjutnya bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan tersebut dibukukan dalam daftar tanah dan untuk keperluan pendaftaran haknya,

maka bidang-bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur (Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997).

c) Penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah

Badan Pertanahan Nasional menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau keputusan penegasan/ pengakuan hak maka pendaftar atau developer harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh) pada saat pendaftaran hak. Pendaftar dalam hal tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau di mana pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik kepada Bupati/Walikota setempat. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.

d) Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Tahapan pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses pendaftaran tanah, dibukukan dalam daftar umum

pendaftaran tanah. Penyerahan sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada pendaftar atau developer setelah semua tahapan selesai dilakukan. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

## **B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Paser**

Tanah perumahan yang dikembangkan developer umumnya berasal dari status tanah yang beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Diantaranya ada yang Sudah Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sudah Hak Milik (SHM), ada yang bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah dibeli dari pemilik pertama, semua tanah itu disertifikatkan atas nama developer dengan status HGB dengan melewati prosedur pendaftaran tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

PT Pesona Karya Agung sebagai pemohon ( developer ) dengan rencana pembangunan perumahan “Pesona Nirmala” melaksanakan pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu atas kemauan sendiri guna keperluan pembangunan perumahan dengan lokasi yaitu di Desa Tapis, Kecamatan Tanah Grogot, Kabupaten Paser. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung adalah sebagai berikut :

### **1. Melengkapi Persyaratan Pendaftaran Tanah**

Persiapan awal dalam mendaftarkan tanah yaitu mempersiapkan data fisik tanah itu sendiri untuk didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah untuk pembangunan perumahan “Pesona Nirmala”

merupakan tanah hak milik perorangan yang sudah dilepaskan haknya menjadi tanah negara dengan luas seluruhnya  $\pm 19.000 \text{ m}^2$  (100%).

Kondisi tanah dengan ketinggian  $\pm 450 \text{ m}$  diatas permukaan laut dengan kondisi keseluruhan tidak tergenang, tidak erosi, tidak ada keberadaan tanah timbul. Batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Sebelah Utara : Semak belukar
- 2) Sebelah Timur : Semak belukar
- 3) Sebelah Selatan : Kebun sawit, pemukiman, jalan
- 4) Sebelah Barat : Semak belukar, pemukiman, jalan

## **2. Pengukuran Tanah**

Gambaran lahan yang dimohonkan sebagai kawasan perumahan perlu disesuaikan kembali antara bentuk lahan yang disampaikan dengan hasil pengukuran yang termuat dalam pertimbangan teknis pertanahan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Paser. Hasil pengukuran akan disampaikan kembali untuk mempertimbangkan standar pembangunan perumahan selanjutnya.

Pengambilan koordinat lokasi yang dimohon menggunakan GPS Geodetic dan Handheld Garmin untuk memastikan lokasi terhadap *database* Kabupaten Paser untuk kemudian dilakukan penelaahan lebih lanjut terhadap ketentuan yang ada dalam Perda No.9 Tahun 2015.

Peninjauan lapangan dilakukan bersama dengan Tim Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang yang didampingi oleh perwakilan PT. Pesona Karya Agung selaku pemohon. Area lahan yang dimohon untuk ditinjau

berdasarkan perhitungan ulang Tim Tata Ruang memiliki luas total  $\pm$  18.908 m<sup>2</sup> dengan akses utama menuju lokasi yang dimohon sebelah barat daya melalui jalan Kabupaten, Tanah Grogot.

### **3. Penerbitan Keputusan Hak Atas Tanah**

Berdasarkan peninjauan yang telah dilakukan dan disetujui, maka dikeluarkan Hak Guna Bangunan kepada PT. Pesona Karya Agung dengan status kepemilikan tanah pada lokasi pembangunan perumahan atas Tanah Negara sebagai berikut:

- a) Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Reg. Nomor : 1566/SPMHT/TGT/VII/2013 tanggal 25 Juli 2013 seluas  $\pm$  10.688 m<sup>2</sup>,
- b) Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/Tanaman di Atas Tanah Negara Nomor : 46/2008/DSJ/SKT/II/2010 tanggal 08 Februari 2010 seluas  $\pm$  3.240 m<sup>2</sup>,
- c) Surat Keterangan Penguasaan dan Kepemilikan Bangunan/ Tanaman di Atas Tanah Negara Nomor: 24/DST/SKT/XI/2018 tanggal 06 November 2018 seluas  $\pm$  1.958,16 m<sup>2</sup>

Peraturan Daerah Kabupaten Paser Nomor 9 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Paser Tahun 2015-2023 lokasi yang dimohonkan merupakan kawasan pemukiman dengan indikasi pemanfaatan ruang sebagai kawasan yang diperuntukan untuk tempat tinggal, lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan, maka areal yang dimohon diperbolehkan untuk kegiatan pengembangan perumahan developer sesuai ketentuan dan

peraturan yang berlaku. Diantaranya bahwa pemohon harus berpedoman pada Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman khusus 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 lingkungan, baik dikawasan perkotaan maupun pedesaan.

Pengaturan pembangunan perumahan yang diijinkan harus mengacu pada persetujuan *site plan*, meliputi:

- a) Detail pola pemanfaatan ruang kawasan perumahan,
- b) Sarana dan prasarana kawasan perumahan,
- c) Garis Sempadan Jalan (GSJ)

Garis Sempadan Jalan adalah garis batas luar pengamanan jalan atau rencana lebar jalan.

- d) Garis Sempadan Pagar (GSP)

Daerah Sempadan Pagar adalah kawasan sepanjang sungai saluran jalan rel kereta api yang dibatasi oleh garis sempadan pagardengan garis sempadan sungai/ saluran/ jalan/ rel kereta api.

- e) Garis Sempadan Bangunan (GSB)



Sempadan Bangunan adalah kawasan sepanjang sungai/ saluran/ jalan/ rel kereta api yang dibatasi oleh garis sempadan pagar dan sempadan bangunan.

- f) Intensitas bangunan yang meliputi koefisien dasar bangunan, lantai bangunan, ketinggian bangunan dan jumlah lantai bangunan.

Persetujuan gambar *site plan* pembangunan perumahan “Pesona Nirmala” yang diterbitkan pada tanggal 06 Desember 2018 Nomor: 015/PKA-TGT/XII/2018 oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Paser harus mengacu dengan ketentuan :

- a) Persetujuan gambar *site plan* hanya berlaku satu kali dengan masa berlaku sejak tanggal penerbitan, bila terjadi perubahan gambar maka penerima persetujuan harus mengajukan permohonan revisi.
- b) Komposisi peruntukan lahan pembangunan perumahan terdiri atas :
- 1) Ruang terbuka hijau seluas  $\pm 4.334,3 \text{ m}^2$  ( meliputi taman, lapangan bermain, lahan resapan, dan jalur hijau)
  - 2) Jalan seluas  $\pm 3.664,75 \text{ m}^2$
  - 3) Kavling hunian sebanyak  $\pm 82$  unit dengan luas  $\pm 9.771,81 \text{ m}^2$
  - 4) Drainase atau saluran air seluas  $\pm 647,801 \text{ m}^2$
  - 5) Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) seluas  $\pm 75 \text{ m}^2$
  - 6) Pemakaman seluas  $\pm 376.41 \text{ m}^2$
- b) Menanam dan memelihara pohon pelindung atau penghijauan, terutama ruang terbuka hijau yang difungsikan sebagai lahan resapan,

area yang sudah ditetapkan ini tidak boleh dialihfungsikan sebagai lahan terbangun.

- c) Lahan yang dapat digunakan untuk bangunan adalah pada kemiringan 0-20%.
- d) Menyediakan alat pemadam kebakaran api ringan dan unit hidran kebakaran (setiap 10 deret hidran), untuk menghindari banjir atau genangan air, dibuat saluran drainase terbuka/tertutup.
- e) Pembangunan disesuaikan dengan kontur yang ada serta tidak diperbolehkan melakukan pemotongan dan pengurangan lahan yang berakibat perubahan bentang lahan secara total, selain hanya untuk membentuk teras kavling bangunan dan badan jalan.
- f) Diwajibkan menyediakan tempat pembuangan sampah sementara dan instalasi pengolahan air limbah yang system dan teknis pengolahannya dikonsultasikan dengan Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Paser.
- g) Diwajibkan memperhatikan ketentuan mengenai Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan Garis Sempadan Pagar (GSP) ditetapkan 4 meter dari batas jalan ke tanah hak milik / kapling, sedangkan Garis Sempadan Bangunan (GSB) ditetapkan 4 meter ke bidang terluar dinding bangunan yang menghadap ke jalan.
- h) Sebelum mendapat persetujuan site plan dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari yang berwenang, dilarang melaksanakan pembangunan di atas tanah tersebut.

#### **4. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Dari hasil peninjauan lahan yang telah disetujui oleh Badan Pertanahan untuk lokasi perumahan “Pesona Nirmala” di Desa Tapis, Kecamatan Tanah Grogot, Kabupaten Paser, maka diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama pemegang hak yaitu PT. Pesona Karya Agung.

Sertifikat yang dimiliki developer tersebut biasa disebut sertifikat induk. Ketika konsumen membeli rumah, sertifikat tersebut dipecah lagi sesuai dengan kepemilikannya. Tentunya ketika sebuah rumah dibeli konsumen, maka kepemilikannya juga akan berubah, ketika hendak merubah status sertifikatnya, maka konsumen tidak lagi berhubungan dengan pengembang, melainkan langsung berhubungan ke Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 19 ayat (2) UUPA juga menjelaskan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Seseorang atau suatu badan hukum akan lebih mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah tersebut bila namanya tercantum dalam sertifikat itu, serta dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar

sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat didalam sertifikat terdapat suatu kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.<sup>6</sup>

Hak atas tanah seseorang masih mungkin dapat dibuktikan dengan alat bukti lain misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak, dan lain-lain. Namun sertifikat memiliki perbedaan dengan alat bukti lainnya karena sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain itu hanya dianggap sebagai bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti lain.

Bila kepada hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat tersebut sebagai keterangan yang benar bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti

---

<sup>6</sup> Sutedi, op. cit., hlm. 27.

lain bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah atau palsu. Akan tetapi apabila kepada hakim ditunjukkan, misalnya akta jual beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka hakim harus diyakinkan oleh alat bukti lain seperti saksi-saksi, kuitansi, dan lain-lain, bahwa seseorang itu benar berhak atas tanah itu.<sup>7</sup>

### **C. Kendala yang di hadapi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Pati**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tentunya ada kendala yang harus dihadapi, untuk mengidentifikasi maka dikelompokkan menjadi:

1. Aspek aturan hukum, yaitu ditinjau dari peraturan hukum, pada pelaksanaan pendaftarann tanah untuk perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung sudah sesuai dan konsisten sesuai aturan undang-undang yang berlaku.
2. Aspek lembaga, yaitu dari lembaga yang berwenang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Menurut wawancara dengan Bapak Abustan Paweri, ST selaku pengembang PT. Pesona Karya Agung atau pemohon menyampaikan bahwa kendala dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paser adalah prosesnya yang lama, waktu paling cepat yaitu satu bulan. Beliau juga menyampaikan agar prosesnya tidak lebih lama lagi, sebisa mungkin melengkapi syarat administrasi dengan benar.

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin-angin , *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. 2, (Jakarta: CV. Rajawali, 1990), hlm. 1-2.

3. Aspek sarana dan prasarana, pelaksanaan pendaftaran tanah sudah memiliki teknologi yang canggih pada pengukuran tanah yaitu menggunakan satelit, sehingga pengukuran lebih akurat. Berbeda dengan pengukuran tanah manual di lapangan, tidak menutup kemungkinan adanya pemindahan batas-batas (patok).
4. Aspek kesadaran masyarakat, pada beberapa masyarakat kesadaran hukum tentang adanya pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah masih rendah, sehingga cenderung hanya menggunakan saksi. Hal itu akan memunculkan permasalahan atau sengketa kepemilikan tanah dikemudian hari. Masyarakat biasanya memilih cara mudah untuk melaksanakan pendaftaran tanah lewat calo.