

NASKAH PUBLIKASI
PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN DENGAN SISTEM
SPORADIK OLEH DEVELOPER DI KABUPATEN PASER



Diajukan oleh:
Ferbiano Gerald Putra
20150610246

FAKULTAS HUKUM
Program Studi Ilmu Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Administrasi Negara
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2019

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ferbiano Geraldi Putra
NIM : 20150610246
Fakultas : Hukum
Jurusan : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Jenis Karya : Naskah Publikasi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalti-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN DENGAN SISTEM SPORADIK OLEH DEVELOPER DI KABUPATEN PASER. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalih media atau formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 24 September 2019

Yang Menyatakan

Ferbiano Geraldi Putra

NIM. 20150610246

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN DENGAN SISTEM SPORADIK OLEH DEVELOPER DI KABUPATEN PASER

Ferbiano Geraldi Putra dan Sunarno

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta (55183)

ferbiano.geraldi.2015@law.umy.ac.id;sunarno@umy.ac.id

ABSTRAK

Latar belakang penelitian mengkaji tentang pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan di Kabupaten Paser. Ada dua permasalahan yang dapat dikaji yaitu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung di Kabupaten Paser dan kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung 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.

Kata kunci : *Pelaksanaan, Pendaftaran Tanah, Perumahan*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang sebagai penyelenggaraan dan pengembangan dalam kehidupan sosial, ekonomi dan budaya. Pemukiman yang merupakan bagian dari lingkungan hidup berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan tempat kegiatan untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, baik berada di kawasan perkotaan maupun pedesaan. Dalam pembangunan pemukiman, tanah diperlukan sebagai sarana utamanya.

Kebijakan nasional dibidang pertanahan sebagai mana yang dimuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dengan adanya pengelolaan tanah diharapkan mampu memenuhi kebutuhan manusia antara lain tempat tinggal dan tempat usaha dibidang perekonomian maupun yang lainnya untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat pada daerah yang memiliki banyak lahan kosong, tak terkecuali di kawasan perhutanan, salah satunya daerah Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur. Tentunya dalam pelaksanaan pembangunan diperlukan penataan dan penertiban dibidang pertanahan agar semua sesuai dengan fungsi tanah dan dapat dimaksimalkan oleh masyarakat.

Undang-Undang Dasar 1945 telah menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas hukum dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka. Demikian pula soal tanah, pemerintah berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dikuasai masyarakat atau badan usaha.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik.

Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Maka dari itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Pemerintah mengeluarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yakni untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Seluruh bidang tanah yang telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya, idealnya telah ada jaminan kepastian hukum terhadap semua bidang tanah terdaftar dan dampak positifnya dapat mencegah terjadinya permasalahan pertanahan khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah serta mempertahankan hak termasuk kebendaan yang melekat padanya¹.

Berdasarkan hal diatas, usaha di bidang pembangunan perumahan sangat diminati oleh pengusaha properti karena hasilnya yang menjanjikan. Di daerah Kabupaten Paser, beberapa lahan telah dilirik oleh banyak developer untuk dilakukan pembangunan perumahan. Salah satunya PT. Pesona Karya Agung yang melakukan pembangunan perumahan di Desa Tapis, Kecamatan Tanah Grogot, Kabupaten Paser. Namun dalam pembangunan perumahan, tentunya lahan berasal dari banyak pemilik tanah yang statusnya beraneka ragam antara satu dengan yang lainnya. Keberadaan masyarakat yang menguasai suatu lahan atau tanah memerlukan perhatian tersendiri mengenai kepastian hukum dari pemerintah.

B. Rumusan Masalah

¹ M.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis., *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju. 2008 hal 5

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung di Kabupaten Paser?

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yaitu mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontak secara faktual pada setiap peristiwa tertentu dalam kegiatan sosial masyarakat guna mencapai tujuan yang ditentukan. Penelitian hukum empiris dilakukan melalui studi lapangan untuk mencari dan menentukan sumber hukum dalam arti sosiologis sebagai keinginan dan kepentingan yang ada di dalam masyarakat.²

B. Jenis Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan penelitian dengan cara melakukan wawancara dengan informan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Paser, Kalimantan Timur, untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian.

2. Data Sekunder

² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. 2017 Hlm 25

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Dari data sekunder terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer dalam penulisan hukum ini adalah norma atau kaidah dasar dalam hukum di Indonesia dan beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- 7) Peraturan Bupati Paser Nomor 58 Tahun 2016 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Paser.

8) Peraturan Daerah Kabupaten Paser Nomor 9 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Paser Tahun 2015-2023.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer sehingga dapat membantu memahami dan menganalisis bahan hukum primer, yaitu buku-buku, literatur-literatur, atau dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan yaitu data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan berupa undang-undang dan peraturan pemerintah, buku dan literatur maupun pendapat para sarjana atau ahli hukum lainnya yang berhubungan dengan penulisan ini.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah prosedur yang dilakukan dengan kegiatan wawancara langsung kepada narasumber dan responden.

D. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Tapis, Kecamatan, Tanah Grogot, Kabupaten Paser, Kalimantan Timur.

E. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah Ibu Elisa Maina Hidayati, ST. selaku staf bidang tata ruang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Paser, Kalimantan Timur.

Responden dalam penelitian ini adalah Bapak Abustan Paweri, ST selaku pengembang PT. Pesona Karya Agung dengan nama perumahan “Pesona Nirmala”

F. Teknik Analisis Data

Data dari hasil penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu dengan memberikan ulasan atau interpretasi terhadap data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari hasil penelitian lapangan, yang kemudian diolah dan dianalisis untuk menghasilkan data yang menggambarkan tentang pemberian hak atas tanah di sebagai syarat untuk penyelenggaraan pembangunan perumahan.

III. HASIL PENELITIAN

1. 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

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

2. 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.

3. 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 seacara 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 $\pm 18.908 \text{ m}^2$ 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 $\pm 10.688 \text{ m}^2$,
- b) Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/Tanaman di Atas Tanah Negara Nomor : 46/2008/DSJ/SKT/II/2010 tanggal 08 Februari 2010 seluas $\pm 3.240 \text{ m}^2$,
- c) Surat Keterangan Penguasaan dan Kepemilikan Bangunan/ Tanaman di Atas Tanah Negara Nomor: 24/DST/SKT/XI/2018 tanggal 06 November 2018 seluas $\pm 1.958,16 \text{ m}^2$

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 Keefeisenan/ 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 ± 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 $\pm 376.41 \text{ m}^2$
- c) 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.
- d) Lahan yang dapat digunakan untuk bangunan adalah pada kemiringan 0-20%.
- e) 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.

- f) 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.
- g) Diwajibkan menyediakan tempat pembuangan sampah sementara dan instalasi pengolahan air limbah yang system dan teknis pengolahannya dikonsultasikan dengan Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Paser.
- h) 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.
- i) 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 diterbitkannya 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.³

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 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.⁴

³ Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya, 2006.

⁴ Effendi Perangin-angin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: 1990, hlm. 1-2.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk perumahan di Kabupaten Paser oleh PT. Pesona Karya Agung sudah sesuai dengan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Pengembang melakukan proses pendaftaran tanah melalui sistem sporadik, yaitu mendaftar atas kemauan sendiri secara langsung ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Paser. Tanah Hak Milik terlebih dahulu dilepaskan menjadi haknya atas Tanah Negara, selanjutnya menjadi Tanah Hak Guna Bangunan dengan penerbitan sertifikat hak tanah atas nama PT. Pesona Karya Agung.
2. Kendala yang dihadapi pada saat pendaftaran tanah adalah dari aspek lembaga yaitu di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Paser yang memerlukan waktu lama untuk melakukan proses permohonan pengukuran tanah hingga penerbitan sertifikat. Proses paling cepat kurang lebih satu bulan dengan persyaratan yang sudah lengkap. Sedangkan dari aspek hukum, sarana dan prasarana tidak didapatkan kendala.

B. Saran

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paser sudah menjalankan prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, akan tetapi perlu juga untuk memberika informasi kepada masyarakat khususnya yang belum memperoleh sertifikat atas hak kepemilikan tanah untuk mendaftarkanya ke kantor Badan Pertanahan Nasional melalui pendaftaran sistematis maupun sporadik. Karena kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya bukti hak atas tanah berupa sertifikat tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad, Mukti Fajar dan Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis., *Hukum Pendaftaran Tanah* Bandung, Mandar Maju, 2008.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet.4. RajaGrafindo, Jakarta, 1994
- Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya, 2006.

Jurnal

- Dumatubun Benedicta Putri, *Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum di Kabupaten Merauke*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2016.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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.