



**TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN KUTAI TIMUR MENGENAI PENYERAHAN  
SERTIPIKAT TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP**

**(Studi Putusan PTUN No. 27/G/TF/2021/PTUN.SMD)**

**PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana dalam Program

Sarjana (S1) Hukum

Oleh:

**ROBIAH ADAWIYAH**

11000119120142

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN KUTAI TIMUR MENGENAI PENYERAHAN  
SERTIPIKAT TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP**

**(Studi Putusan PTUN No. 27/G/TF/2021/PTUN.SMD)**

**PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana dalam  
Program Sarjana (S1) Hukum

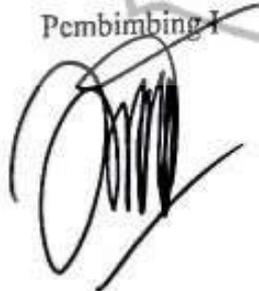
Oleh:

**ROBIAH ADAWIYAH**

11000119120142

Penulisan Hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk  
diperbanyak

Pembimbing I



**Dr. IGA Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn.**

NIP: 197405262006042001

Pembimbing II



**Islamiyati, S.Ag., M.SI., M.H.**

NIP: 197107021999032001

**HALAMAN PENGUJIAN**  
**TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN KUTAI TIMUR MENGENAI PENYERAHAN**  
**SERTIPIKAT TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN**  
**TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

(Studi PTUN No. 27/G/TF/2021/PTUN.SMD)

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

**ROBIAH ADAWIYAH**

11000119120142

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 20 Maret 2023

Dewan Penguji  
Ketua

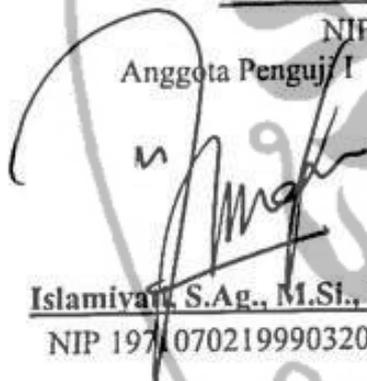


**Dr. IGA Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn.**

NIP: 197405262006042001

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II



**Islamiyati, S.Ag., M.Si., M.H.**

NIP 1971070219990320001

**Mira Novana Ardani, S.H., M.H.**

NIP 198211142015042001

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro

Mengetahui  
Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum



**Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum**

NIP 1971070219990320001



**Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.**

NIP 198407092008121002

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 18 Februari 2023



Robiah Adawiyah

NIM 11000119120142

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

*“Bersabarlah kamu dan kuatkanlah kesabaranmu dan tetaplah bersiap siaga dan bertakwalah kepada Allah supaya kamu menang.” (QS Ali Imran: 200)*

*“Percayalah, masa depan adalah milik mereka yang percaya pada keindahan mimpi mereka. Sebab usaha dan keberanian tidak cukup tanpa adanya tujuan dan arah perencanaan. Namun, perlu diingat bahwa kegagalan terjadi karena terlalu banyak berencana tapi sedikit beripikir.”*

### **PERSEMBAHAN**

**Dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini untuk:**

*Allah SWT, atas segala hidayah dan karuniaNya yang tiada henti;*

*Nabi Muhammad SAW sang suri tauladan bagi seluruh umat;*

*Papah, Mamah, serta Adik-Adik tercinta yang senantiasa mendoakan dan mengiringi langkah penulis dengan penuh kasih sayang;*

*Ibu IGA Gangga Santi Dewi S.H., M.Kn dan Ibu Islamiyati S.Ag.,M.Si.,M.H yang membimbing penulis hingga penulisan ini selesai;*

*Para sahabat yang selalu memberikan dukungan dan berada di sisi penulis dengan penuh ketulusan;*

*Almamaterku, Universitas Diponegoro;*

*Serta, diriku sendiri!*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan taufik-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan baik. Penulisan hukum ini berjudul “

**Tinjauan Yuridis Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur Mengenai Penyerahan Sertipikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Putusan PTUN No. 27/G/TF/2021/PTUN.SMD)”**, yang mengangkat topik terkait kewenangan Kantor Pertanahan mengenai penyerahan sertipikat tanah. Sejatinya, penulisan hukum ini adalah salah satu syarat untuk menyelesaikan program studi S-1 Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan merupakan wujud dari usaha dan doa yang penulis curahkan.

Dengan telah terselesaikannya penulisan hukum ini tidak terlepas dari bimbingan, arahan, bantuan, kerjasama, doa serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang beserta seluruh jajaran

pejabat Dekanat, Akademik, Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

4. Bapan Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
5. Ibu Dr. IGA Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah memberikan waktu, semangat, ilmu pengetahuan, bimbingan, arahan, dan motivasi yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
6. Ibu Islamiyati S.Ag., M.Si., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan waktu, semangat, ilmu pengetahuan, bimbingan, arahan, dan motivasi yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
7. Ibu Mira Novana Ardani, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan kritik dan saran terhadap penulis guna menyempurnakan penulisan hukum ini;
8. Ibu Herni Widanarti, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali, yang telah membantu segala urusan akademik penulis selama perkuliahan berlangsung;
9. Kakek Taja dan Nenek Lusinah serta Kakek Karno (Alm) dan Nenek Rosanah (Alm), Yang selalu mendoakan, mendukung, memberi nasihat kepada penulis;
10. Kedua orang tua kandung penulis, Bapak Subur dan Ibu Nasro Raida tercinta, yang tak henti-hentinya memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan serta doa kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum;

11. Adik-adik kandung penulis, Diva Salsabilah, Devid Aqila Junior, dan Reino Dhefin Arshen Junior yang telah memberikan doa serta semangat untuk penulis;
12. Keluarga Besar Sidoel, yang telah memberikan semangat, doa dan dukungan kepada penulis;
13. Keluarga Besar Senat Mahasiswa Universitas Diponegoro Tahun 2020-2022. Terimakasih telah banyak memberikan pengalaman berharga, ilmu keorganisasian dan menjadi teman dalam sepi penulis selama berkuliah di Semarang;
14. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata Agraria, Adat, dan Islam Fakultas Hukum Universitas Diponegoro (HIMAGRARIS FH UNDIP) Angkatan 2019. Terimakasih telah memberikan ilmu serta pembelajaran bagi penulis;
15. Keluarga Besar UKM-F Kelompok Riset dan Debat Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Tahun 2019-2021. Terimakasih telah memberikan ilmu serta pengalaman yang berharga bagi penulis;
16. Shefia Ariesta Fernanda sahabat, musuh sekaligus bunga hati yang selalu menemani, mendukung dan memberikan bantuan kepada penulis dalam menjalani perkuliahan serta menyelesaikan penulisan hukum;
17. Sahabat penulis Kadek Nindhia Gita Putri, Anindya Puspa Maharani, dan Nabila Trixie yang telah membantu menjalani perkuliahan dari awal hingga akhir di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

18. Sahabat perorganisasian penulis Intan Nabila Nurazizah, Laili Nur Latifa, Liri Ardian Pusparani, dan Radeva Putra Mahardika yang selalu menemani penulis disuka maupun duka selama menjabat di SM Undip 2022;
19. Sahabat dan teman-teman lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Terimakasih telah mewarnai dan memberikan kenangan yang indah di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Sebagai manusia biasa, penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu, saran dan kritik dari pembaca sangat penulis harapkan guna memperbaiki kualitas penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan taufik dan hidayah-Nya atas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.

Semarang, 18 Februari 2023

Penulis,

Robiah Adawiyah

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Kerangka Pemikiran .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	10
E. Manfaat Penelitian .....	10
F. Metode Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan .....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>20</b>
A. Tinjauan Umum Kantor Pertanahan .....	20
1. Kedudukan Hukum Kantor Pertanahan .....	20
2. Kewenangan Kantor Pertanahan .....	21
3. Fungsi Kantor Pertanahan .....	22

B. Tinjauam Umum Pendaftaran Tanah .....	23
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	23
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	24
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	25
4. Asas Pendaftaran Tanah .....	26
C. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah .....	28
1. Pengertian Sertipikat Tanah .....	28
2. Jenis-Jenis Sertipikat Tanah .....	29
D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	30
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	31
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	31
3. Tujuan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	32
E. Tinjauan Umum Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik .....	33
1. Pengertian Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik .....	33
2. Fungsi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik .....	34
3. Macam-Macam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik .....	36
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>39</b>
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	39
1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur .....	39
2. Gambaran Umum Gereja Bethany Indonesia .....	40
3. Kronologis Kasus Pada Putusan PTUN No. 27/G/TF/2021/PTUN.SMD .....	42

B. Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur mengenai Penyerahan Sertipikat Tanah melalui Program Pendaftaran Sistematis Lengkap sesuai dengan Peraturan yang Berlaku .....	45
1. Penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur .....	47
2. Dasar Kewenangan Penyerahan Sertipikat Tanah .....	55
3. Analisis Permasalahan Penyerahan Sertipikat Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur .....	58
C. Pertimbangan Hakim Atas Tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur yang Tidak Menyerahkan Sertipikat Tanah ditinjau dari AAUPB ..	65
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	77
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN.....	88