

**IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN
SEBAGAI DASAR LEGALITAS INVESTASI BISNIS
PROPERTI DI KOTA BEKASI (STUDI KASUS TIM
PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN KANTOR
PERTANAHAN KOTA BEKASI)**

**KELLY MAHARANI
231020718044**

**Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Magister Hukum**



**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
JAKARTA
2025**

**IMPLEMENTATION OF TECHNICAL LAND
CONSIDERATIONS AS THE LEGAL BASIC FOR PROPERTY
INVESTMENT IN BEKASI CITY (CASE STUDY OF
TECHNICAL LAND ASSESSMENT TEAM AT THE BEKASI
CITY LAND OFFICE)**

**KELLY MAHARANI
231020718044**

**This thesis is submitted in partial fulfilment of the
requirements for the degree of Master of Laws**



**NASIONAL UNIVERSITY
FACULTY OF LAW
MASTER OF LAW PROGRAM
JAKARTA
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Kelly Maharani

NPM : 231020718044

Judul Tesis : IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN
SEBAGAI DASAR LEGALITAS INVESTASI BISNIS PROPERTI DI
KOTA BEKASI (STUDI KASUS TIM PERTIMBANGAN TEKNIS
PERTANAHAN KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI)

Tesis ini telah kami setuju untuk dipertahankan dalam Ujian Sidang Tesis
dihadapan Tim Penguji Program Studi Magister Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 30 Agustus 2025

MENYETUJUI

Ketua Program Studi : Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

Tanda tangan :

Pembimbing Tesis : Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn.,

Tanda tangan :

LEMBAR PENGESAHAN

IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN SEBAGAI DASAR
LEGALITAS INVESTASI BISNIS PROPERTI DI KOTA BEKASI (STUDI KASUS
TIM PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN KANTOR PERTANAHAN KOTA
BEKASI)

KELLY MAHARANI
231020718044

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Tesis Program Studi Magister Hukum
Tanggal 03 September 2025

DEWAN PENGUJI

Tanda Tangan

Tanggal

Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H.,

M.H., M.Si., M.M.

(Ketua Penguji)

Masidin, S.H., M.H.

(Sekretaris Prodi/Sekretaris Sidang)

Ahmad Sobari, S.H., M.H., Ph.D

(Penguji)

Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn.,

(Pembimbing/Penguji)

Jakarta, 09 September 2025

Ketua Program Studi

Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN SEBAGAI DASAR
LEGALITAS INVESTASI BISNIS PROPERTI DI KOTA BEKASI (STUDI KASUS
TIM PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN KANTOR PERTANAHAN KOTA
BEKASI)

KELLY MAHARANI
231020718044

Tesis ini telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari tim penguji dalam sidang
ujian tesis pada tanggal 03 September 2025 sebagaimana tertulis dalam berita
acara ujian tesis

Tanda Tangan

Tanggal

Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H.,
M.H., M.Si., M.M.
(Ketua Penguji)



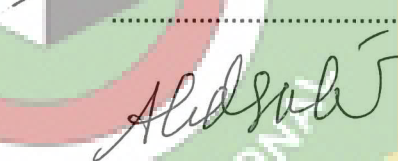
10/9-25

Masidin, S.H., M.H.
(Sekretaris Prodi/Sekretaris Sidang)



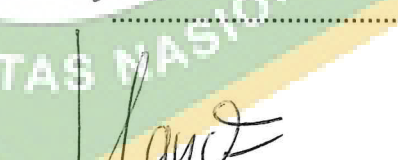
10/9/2025

Ahmad Sobari, S.H., M.H., Ph.D
(Penguji)



10/9/2025

Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn.,
(Pembimbing/Penguji)



10/9/2025

Jakarta, 09 September 2025

Ketua Program Studi



Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Kelly Maharani
Tempat/Tanggal Lahir : Bengkulu, 19 Mei 1996
Nomor Pokok Mahasiswa : 231020718044
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Cluster FI Residence No. F5 Kalimulya, Cilodong,
Depok

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang saya buat dengan judul **"IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN SEBAGAI DASAR LEGALITAS INVESTASI BISNIS PROPERTI DI KOTA BEKASI (STUDI KASUS TIM PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI)"** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam Tesis ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil kecuali kutipan yang telah saya masukan dengan menggunakan catatan kaki. Bila dikemudian hari terbukti Tesis ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum dengan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Jakarta, 30 Agustus 2025



10000
METERAI TEMPEL
081ANX033351735

Kelly Maharani

ABSTRAK

Universitas Nasional
Program Studi Magister Hukum
Tesis, 03 September 2025

- A. Nama : Kelly Maharani
B. NPM : 231020718044
C. Judul Tesis : IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS
PERTANAHAN SEBAGAI DASAR LEGALITAS
INVESTASI BISNIS PROPERTI DI KOTA BEKASI
(STUDI KASUS TIM PERTIMBANGAN TEKNIS
PERTANAHAN KANTOR PERTANAHAN KOTA
BEKASI)
D. Jumlah Halaman : Halaman Pengantar (xiv) Halaman Isi 102, Tahun
Pembuatan 2025

E. Isi Abstrak

Salah satu instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas tanah adalah Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan melalui Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan. Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai persoalan seperti tumpang tindih klaim kepemilikan, penggunaan lahan tidak sesuai tata ruang, hingga potensi mal administrasi dalam penerbitan PTP. Hal ini dapat berimplikasi terhadap terganggunya investasi properti yang membutuhkan kepastian dan jaminan hukum. Dengan rumusan masalah: 1). Bagaimana implementasi kedudukan hukum pertimbangan teknis pertanahan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan kota Bekasi dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti?; 2). Bagaimana kendala yang dihadapi dalam penerbitan pertimbangan teknis pertanahan serta solusi hukum yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efektivitas dan kepastian hukumnya dalam mendukung investasi properti?. Menggunakan metode penelitian yuridis empiris dan teori kewenangan serta teori kepastian hukum, didapatkan kesimpulan bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi memiliki kedudukan hukum yang penting dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti. Kendala yang dihadapi dalam penerbitan PTP yaitu: 1). Dokumen tidak lengkap, 2). Proses Birokrasi yang rumit. Solusi hukum dalam mendukung investasi properti, mulai dari penyederhanaan proses, bersinergi dan koordinasi dengan instansi terkait, peningkatan transparansi, perbaikan sistem pelayanan dengan menerapkan digitalisasi tahapan secara *end-to-end* dan evaluasi terhadap penerbitan pertimbangan teknis pertanahan untuk dapat membantu mengurangi tumpang tindih regulasi serta meningkatkan kualitas dan kepastian hukum.

Kata Kunci: **Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), Investasi, Properti**

- F. Daftar Pustaka : 1981 - 2025
G. Dosen Pembimbing : Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn.,

ABSTRACT

*Nasional University
Master Of Law Program
Thesis, 03 September 2025*

- A. Name : Kelly Maharani
B. NPM : 231020718044
C. Title of Thesis : *IMPLEMENTATION OF TECHNICAL LAND CONSIDERATIONS AS THE LEGAL BASIC FOR PROPERTY INVESTMENT IN BEKASI CITY (CASE STUDY OF TECHNICAL LAND ASSESSMENT TEAM AT THE BEKASI CITY LAND OFFICE)*
D. Number of Pages : *Preface (xiv) Content of Pages for Thesis 102, Year of Production 2025*

E. Abstract Contents

One important instrument in ensuring legal certainty over land is the Technical Consideration of Land (PTP), issued by the Land Office through the Technical Consideration of Land Team. However, in practice, various problems are still encountered, such as overlapping ownership claims, land use that does not comply with spatial planning, and the potential for maladministration in the issuance of PTP. This can have implications for property investment, which requires legal certainty and guarantees. The problems are formulated as follows: 1). How is the legal position of technical land considerations issued by the Bekasi City Land Office implemented in supporting the legality of property business investments?; 2). What are the obstacles faced in issuing technical land considerations and what legal solutions can be applied to improve their effectiveness and legal certainty in supporting property investment? Using empirical legal research methods and theories of authority and legal certainty, it was concluded that the Technical Land Considerations (PTP) issued by the Bekasi City Land Office have an important legal position in supporting the legality of property business investments. The obstacles faced in issuing PTP are: 1). Incomplete documents, 2). Complicated bureaucratic processes. Legal solutions to support property investment include simplifying processes, synergizing and coordinating with relevant agencies, increasing transparency, improving service systems by implementing end-to-end digitalization, and evaluating the issuance of technical land considerations to help reduce regulatory overlap and improve legal quality and certainty.

Keywords: **Technical Land Considerations (PTP), Investment, Property**

Keywords: **Legal Protection, Labor, Bankruptcy.**

- F. References : 1981 - 2025
G. Tutor : Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn.,

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wa Taála atas segala rahmat, karunia, dan petunjuk-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN SEBAGAI DASAR LEGALITAS INVESTASI BISNIS PROPERTI DI KOTA BEKASI (STUDI KASUS TIM PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI)".

Dalam proses penyusunan tesis ini, saya menghadapi berbagai tantangan dan hambatan. Namun, berkat doa, dukungan, serta bantuan dari berbagai pihak, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, saya ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A., Rektor selaku rektor Universitas Nasional Jakarta yang telah memberi izin kepada penulis untuk mengikuti pendidikan Program Magister Ilmu Hukum di Universitas Nasional.
2. Yang amat sangat terpelajar Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Nasional.
5. Yang amat sangat terpelajar Bapak Masidin S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Hukum Universitas Nasional.
6. Yang amat sangat terpelajar Ibu Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., selaku dosen Pembimbing, terima kasih telah meluangkan waktunya selama bimbingan saya dan selalu memberikan saran dan nasihat dalam penyempurnaan proses pembuatan tesis ini sampai selesai.
7. Yang amat sangat terpelajar Tim Penguji, Bapak Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M., selaku ketua sidang/penguji, Bapak Ahmad Sobari, S.H., M.H., Ph.D selaku penguji, Ibu Dr. Nanda Dwi Rizkia,

S.H., M.H., M.Kn., selaku penguji serta Bapak Masidin S.H., M.H., selaku sekretaris sidang.

8. Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Nasional yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas ilmu yang diberikan selama penulis menempuh perkuliahan.
9. Orang Tua saya, papa Syahdan Sentosa dan mama Mahdalena yang selalu menjadi sumber kekuatan dan dukungan dalam setiap langkah kehidupan saya. Semoga segala doa mereka menjadi berkah dan pahala.
10. Yang amat sangat berkontribusi sdr Febri Hasti Anhardika Permana, SH., yang telah memberikan segala perjuangan, dukungan serta segala aspek dalam membantu saya menyelesaikan studi ini sejak awal hingga selesai.
11. Sdri Anggi Tri Fortuna S.I.Kom., adik kandung saya yang menemani saya di saat saya sedang merasa galau.
12. Lelaki yang menemani dan menguatkan mental saya selama saya menyelesaikan semester akhir hingga menyelesaikan tesis ini.
13. Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang telah memberikan dukungan, bantuan serta data yang saya butuhkan dalam menyelesaikan penelitian tesis ini.
14. Semua pihak yang telah berkenan memberi bantuan kepada penulis.

Saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saya sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang.

Akhir kata, semoga segala ilmu dan pengalaman yang diperoleh dalam penyusunan tesis ini dapat menjadi bekal yang bermanfaat bagi saya dalam kehidupan akademik maupun profesional ke depannya.

Jakarta, 30 Agustus 2025



Kelly Maharani, S.I.Kom.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS	v
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
F. Desain Penelitian.....	10
G. Metode Penelitian.....	10
H. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II KERANGKA TEORITIS DAN KONSEPTUAL DALAM IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN SEBAGAI DASAR LEGALITAS INVESTASI PROPERTI	15
A. Kerangka Teoritis.....	15
B. Kerangka Konseptual	27
C. Relevansi Kerangka Teori dan Konseptual Terhadap Penelitian	54
BAB III IMPLEMENTASI KEDUDUKAN HUKUM PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN SEBAGAI DASAR LEGALITAS INVESTASI BISNIS PROPERTI DI KOTA BEKASI.....	57
A. Tinjauan Kota Bekasi	57
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Bekasi.....	62
C. Proses Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan	67
D. Implementasi Kedudukan Pertimbangan Teknis Pertanahan Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi Dalam Mendukung Legalitas Investasi Bisnis Properti.....	75
E. Contoh Kasus Penerbitan Pertimbangan Teknis untuk Investasi Properti di Kota Bekasi	82
BAB IV KENDALA DAN SOLUSI HUKUM DALAM PENERBITAN PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN UNTUK MENDUKUNG INVESTASI PROPERTI	93
A. Identifikasi Kendala dalam Penerbitan Pertimbangan Teknis.....	93
B. Solusi Hukum Dalam Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan Untuk Mendukung Investasi Properti.....	95
BAB V PENUTUP	100
A. Kesimpulan	100

B. Saran	101
DAFTAR PUSTAKA	103



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Orisinalitas Penelitian	7
Tabel 2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang	60



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Desain Penelitian	10
Gambar 2 Peta Administratif Kota Bekasi	57
Gambar 3 Peta Jabodetabek	58
Gambar 4 Kantor Pertanahan Kota Bekasi.....	62
Gambar 5 Rapat Pembahasan Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan..	66
Gambar 6 Lembar 1 Pertimbangan Teknis Pertanahan	83
Gambar 7 Lembar 2 Pertimbangan Teknis Pertanahan	84
Gambar 8 Lembar 3 Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan.....	85
Gambar 9 Lokasi PT Summarecon Agung Tbk	87

