

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI  
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BANDAR UDARA IBRA  
DI KABUPATEN MALUKU TENGGARA  
BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005**



**Diajukan oleh :**

**ELYAKIM SNEKUBUN**

**NPM : 08 05 09974**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan  
Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
FAKULTAS HUKUM**

**2012**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI  
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BANDAR UDARA IBRA  
DI KABUPATEN MALUKU TENGGARA  
BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005**



**Diajukan oleh :**

**ELYAKIM SNEKUBUN**

**NPM : 08 05 09974**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan: Hukum Pertanahan dan  
Lingkungan Hidup**

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing**

**Dosen Pembimbing I**

**Dr.V.Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Tanggal**

**... 20 Juli 2012**

**Tanda tangan:**

**Dosen Pembimbing II**

**Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**

**Tanggal**

**20 Juli 2012**

**Tanda tangan:**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI  
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BANDAR UDARA IBRA  
DI KABUPATEN MALUKU TENGGARA  
BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

**Hari : Jumat  
Tanggal : 10 Agustus 2012  
Tempat : Ruang Dosen Lantai II**

**Susunan Tim Penguji :**

**Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum**

**Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum**

**Anggota : S.W Endah Cahyowati, S.H., M.S**

**Tanda Tangan**



**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**FAKULTAS  
HUKUM**

**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas kehendak dan rahmat serta tuntunan-Nya maka penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Ibra Di Kabupaten Maluku Tenggara Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.**

Sejak tahap awal hingga tahap akhir penyelesaian skripsi ini, banyak pihak yang telah memberikan bimbingan, pendampingan dan bantuan serta dukungan kepada penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan banyak waktu dan pikiran untuk membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan banyak waktu dan pikiran guna membimbing dan memotivasi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu SW. Endah Cahyowati, SH. MS., selaku Dosen Penguji Ujian Pendadaran. Terima kasih untuk waktunya dan untuk ilmunya yang telah membantu dan atas segala petunjuk yang baik sehingga penulis dapat melalui ujian ini.

5. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik, memberikan bekal berupa ilmu pengetahuan yang bermanfaat untuk masa depan penulis.
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara yang sangat kooperatif dalam memberikan data-data yang dibutuhkan penulis.
7. Kepala Kantor Pusat Statistik Kabupaten Maluku Tenggara yang telah berkenan memberikan data-data dan informasi yang dibutuhkan penulis.
8. Kepala Bagian Pemerintahan beserta staff di Kantor Sekretaris Daerah Kabupaten Maluku Tenggara yang telah berkenan memberikan data yang penulis butuhkan.
9. Kepala Kecamatan Kei Kecil beserta staff yang telah membantu penulis dalam mencari data-data di lapangan.
10. Kepala Ohoi Ibra dan Kepala Ohoi Sathean yang telah banyak membantu penulis dalam pendekatan kepada masyarakat.
11. Kepada Mama Lin dan Papa Kace, Tete Alex dan Nene Ema, Kak Yeni, Ade Koni dan Jay, dan Rian yang selalu sepenuh hati mendukung penulis.
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun karena penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya jika ada kalimat yang tidak berkenan di dalam skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan pihak yang membutuhkannya. Amin.

Yogyakarta, 20 Juli 2012

Penulis

## ABSTRACT

Legal writing entitle The Implementation of Compensation in Land Acquisition for Ibra Airport Development in The District of Southeast Maluku Based On Presidential Decree Number 36, 2005. This legal writing is discussed whether the implementation of compensation in land acquisition for Ibra Airport development in accordance with the regulations president number 36 2005.

Type of applied research is empirical legal research is a sociological study that includes research on the identification of law (not written) and a study of the effectiveness of the law. This study is descriptive analytical that is that in doing research first collected in the general description given by both speakers, respondents and the symptoms that arise from people's behavior and then analyzed by narrowing the scope is specifically related to the procurement of land for development purposes Ibra Airport in Ohoi Ibra.

In this study, data were analyzed using a qualitative approach is a way of analysis of the results of research that produces data that is expressed by respondents in writing or orally as well as the behavior of the real, observed and studied as a whole. Used to deduce the inductive method of thinking is a way of thinking that starts from a knowledge that is specific and directed towards aknowledge of a general nature.

Conclusion that The Implementation of Compensation in Land Acquisition for Ibra Airport Development in Ohoi Ibra is not in accordance with Presidential Decree Number 36 Year 2005 on Land Procurement for Development Implementation and Regulations for Public Interest KBPN Republic of. 3 of 2007. At the stage of identification and inventory is still there (5 people /15, 15%) the holder of rights to land that is not listed on the contrary there is a name that does not have rights to land in a location Ibra Airport Development. Then there is no Land Price Assessment Team so that the land price appraisal in accordance with the general price of land and is not based on the Tax Object Sale Value of the current year. Deliberative process is also not in accordance with the ordinance because deliberation is done not attended by all holders of rights to land but only a few representatives of local government defined and waiver of the land was not attended by all holders of rights to land also include government agencies that require land. This resulted in the provision of compensation does not impact the development of economic life and even damage the social life of the former holders of rights to land as indemnity cause various problems.

Keyword : Compensation, Land Acquisition, Ibra Airport

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis ingin mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. *Allah Tritunggal Tuhan Yang Maha Esa karena atas kehendak, penyertaan dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini*
2. *Mama Lin dan Papa Kace yang selalu mendampingi, mendidik dan membesarkan penulis serta selalu menjadi motivator dalam kehidupan penulis*
3. *Seluruh keluarga Snekubun/Maturbongs, Leluhur Tete Snek dan Senama Elyakim Teniut yang selalu menjadi motivator dan kebanggaan penulis*
4. *Kaka Yeyen, Ade Koni dan Ade Jay yang selalu mendukung penulis dalam menjalani kehidupan ini melalui perhatian dan kasih sayang*
5. *Dia orang yang selalu hadir dan mewarnai setiap nafas hidup ini,  
I Love You Fussy*
6. *Sahabat kecilku Rian Maturbongs dan semua sahabat kuliahku (Noni, John, Luke, Niko, Acik, Deden) serta teman-teman PK 3 yang sering mendukung saya (Ka Daniela, Kevin, Sintha, Ka Venna, Filya, Nita)*
7. *Semua teman di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta secara khusus teman-teman dari Solidaritas Mahasiswa Indonesia Timur dan Tengah dan Partai Kedaulatan Mahasiswa serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.*

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstrak .....	vi
Halaman Persembahan.....	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel.....	xii
Daftar Lampiran.....	xiii
Halaman Pernyataan Keaslian Penelitian.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latarbelakang masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	9
C. Tujuan penelitian.....	9
D. Manfaat penelitian.....	9
E. Keaslian penelitian.....	10
F. Batasan konsep.....	15
G. Metode penelitian.....	17
1. Jenis penelitian.....	17
2. Sumber data.....	17
3. Lokasi .....	19
4. Populasi dan sampel.....	19

5. Responden dan narasumber.....	21
6. Metode pengumpulan data.....	22
7. Metode analisis data.....	22
H. Sistematika Skripsi.....	23
<b>BAB II PEMBAHASAN</b>	
A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	24
1. Pengertian hak milik atas tanah.....	24
2. Subyek hak milik atas tanah.....	25
3. Terjadinya hak milik atas tanah.....	27
4. Peralihan hak milik atas tanah.....	29
5. Pendaftaran hak milik atas tanah.....	30
6. Hapusnya hak milik atas tanah.....	30
B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah.....	32
1. Pengertian pengadaan tanah.....	32
2. Panitia pengadaan tanah.....	33
3. Tugas panitia pengadaan tanah.....	34
4. Prinsip pengadaan tanah.....	35
5. Prosedur pengadaan tanah.....	37
a. Perencanaan.....	37
b. Penetapan lokasi.....	38
c. Penyuluhan.....	39
d. Identifikasi dan inventarisasi.....	40
e. Penunjukan lembaga/tim penilai harga tanah.....	41

f. Penilaian.....	42
g. Musyawarah.....	43
h. Keputusan panitia pengadaan tanah.....	44
i. Pembayaran ganti rugi.....	44
j. Pelepasan hak atas tanah.....	45
k. Pelaksanaan pembangunan fisik.....	46
C. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Ibra Di Ohoi Ibra Kabupaten Maluku Tenggara.....	46
1. Gambaran Kabupaten Maluku Tenggara.....	46
a. Letak geografis dan batas wilayah.....	46
b. Luas wilayah.....	47
c. Topografi.....	47
d. Geologi.....	47
e. Iklim.....	48
f. Gambaran masyarakat suku kei.....	49
g. Pembagian wilayah administratif.....	53
h. Jumlah penduduk.....	55
2. Deskripsi responden.....	56
a. Usia.....	58
b. Tingkat pendidikan.....	59
c. Mata pencaharian.....	60
d. Luas tanah.....	61

3. Prosedur Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Ibra Di Ohoi Ibra Kabupaten Maluku Tenggara.....	62
a. Perencanaan.....	63
b. Penetapan lokasi.....	64
c. Penyuluhan.....	70
d. Identifikasi dan inventarisasi.....	72
e. Penunjukan lembaga/tim penilai harga tanah.....	74
f. Penilaian.....	75
g. Musyawarah.....	76
h. Keputusan panitia pengadaan tanah.....	79
i. Pembayaran ganti rugi.....	80
j. Pelepasan hak atas tanah.....	84
k. Pelaksanaan pembangunan fisik.....	86

### BAB III PENUTUP

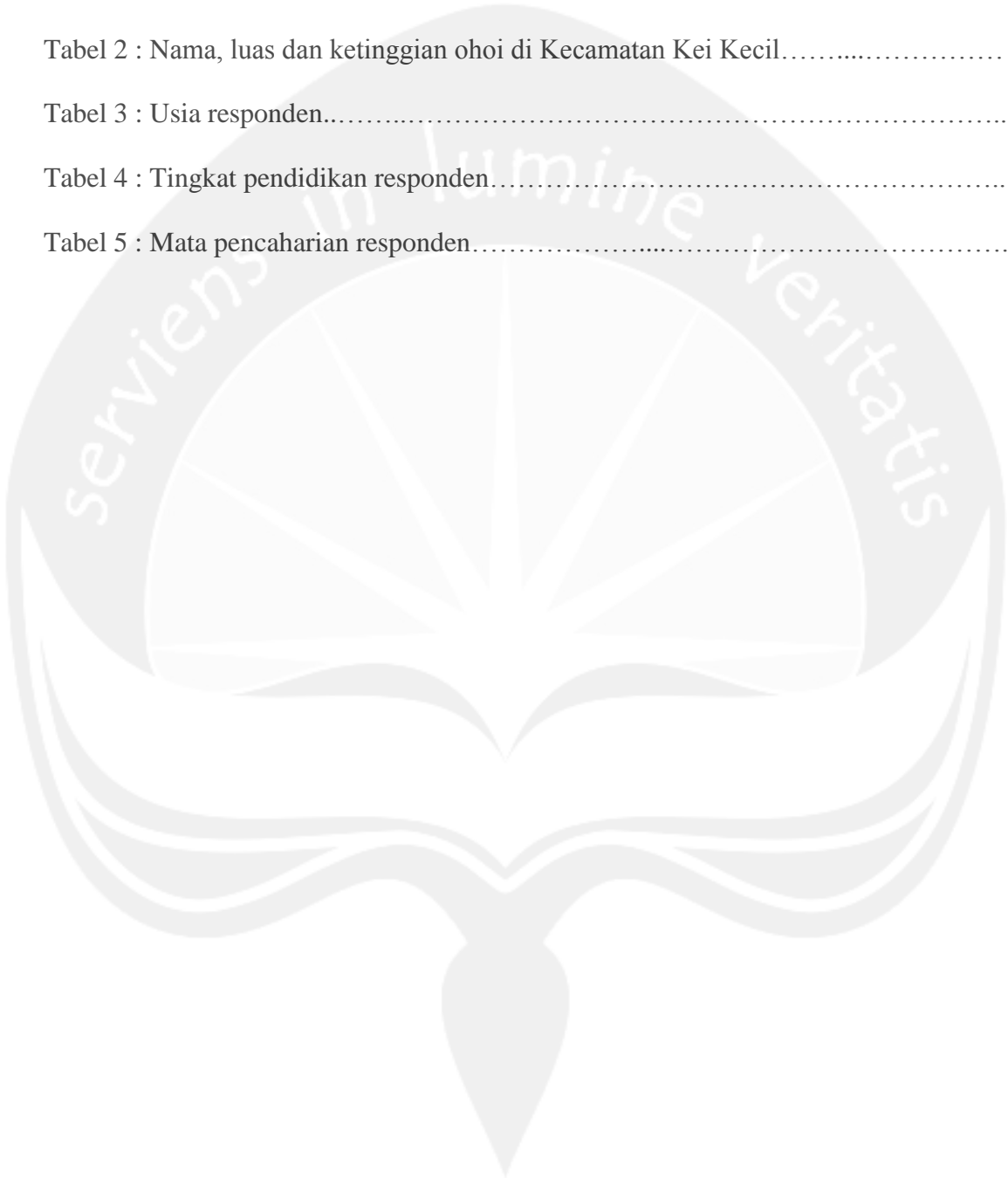
A. KESIMPULAN.....	87
B. SARAN.....	88

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Pembagian wilayah kecamatan, jumlah ohoi dan kelurahan.....	53
Tabel 2 : Nama, luas dan ketinggian ohoi di Kecamatan Kei Kecil.....	54
Tabel 3 : Usia responden.....	58
Tabel 4 : Tingkat pendidikan responden.....	59
Tabel 5 : Mata pencaharian responden.....	60



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat ijin penelitian Badan KESBANGPOL Kabupaten Maluku Tenggara
- Lampiran 2 : Surat keterangan telah melaksanakan penelitian dari Badan KESBANGPOL  
Kabupaten Maluku Tenggara
- Lampiran 3 : Surat keterangan penelitian Kantor Sekretaris Daerah Kabupaten Maluku Tenggara
- Lampiran 4 : Surat keterangan penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara
- Lampiran 5 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah
- Lampiran 6 : Keputusan Bupati Maluku Tenggara No. 19 Tahun 2005 tentang  
Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan  
Di Kabupaten Maluku Tenggara
- Lampiran 7 : Keputusan Bupati Maluku Tenggara No. 21 Tahun 2006 tentang  
Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan  
Di Kabupaten Maluku Tenggara
- Lampiran 8 : Berita Acara Penyerahan Biaya Ganti Rugi Tanah Untuk Pembangunan  
Lapangan Terbang Baru Di Desa Ibra
- Lampiran 9 : Berita Acara Penyerahan Tahap Akhir Biaya Ganti Rugi Tanah Untuk  
Pembangunan Lapangan Terbang Baru Di Desa Ibra

## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 20 Juli 2012

Yang menyatakan,

Elyakim Snekubun