

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH HAK MILIK
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR *MASS RAPID*
TRANSIT (MRT) DI LEBAK BULUS JAKARTA SELATAN**



Diajukan oleh:

RALPH POLUAN

NPM : 110510719

Program Studi : Ilmu Hukum

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

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH HAK MILIK
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR MASS RAPID
TRANSIT (MRT) DI LEBAK BULUS JAKARTA SELATAN**



Diajukan oleh:

RALPH POLUAN

NPM : 110510719

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing,

D. Krismantoro, S.H. M.Hum.

Tanggal

12/12 2015
.....

Tanda tangan

[Handwritten Signature]
.....

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH HAK MILIK
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR *MASS RAPID*
TRANSIT (MRT) DI LEBAK BULUS JAKARTA SELATAN**



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

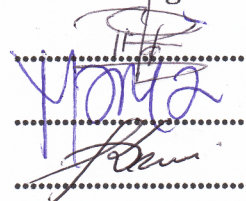
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : **Senin**
Tanggal : **18 Januari 2016**
Tempat : **Ruangan Dosen Lantai 2 Fakultas Hukum**
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

Ketua : **SW. Endah Cahyowati, SH. MS.**
Sekretaris : **Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**
Anggota : **D. Krismantoro, S.H., M.Hum.**

Tanda Tangan



Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



FX. Endro Susilo, S.H., LL.M.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Tuhan yang Maha Esa karena atas kehendak dan kasih karunianya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan judul **Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur *Mass Rapid Transit (MRT)* Di Lebak Bulus Jakarta Selatan.**

Sejak tahap awal hingga tahap akhir Penyelesaian Penulisan hukum ini, begitu banyak tantangan yang penulis hadapi, namun semuanya dapat penulis lalui karena begitu 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. Bapak FX. Endro Susilo, S.H.,LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak D. Krismantoro, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan banyak waktu dan pikiran untuk membimbing bpenulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
3. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik, memberikan bekal ilmu pengetahuan dan motivasi yang bermanfaat untuk masa depan penulis.
4. Kepala Kantor Badan Pusat Statistik Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang telah berkenan untuk memberikan data dan informasi yang penulis butuhkan.
5. Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Jakarta Selatan yang telah mendampingi penulis dan sangat Kooperatif dalam memberikan data-data yang dibutuhkan penulis.

6. Kepala Kantor Kecamatan Cilandak beserta staff yang telah membantu penulis dalam mencari data dan informasi yang dibutuhkan penulis.
7. Kepala Kantor Kelurahan Lebak Bulus yang telah membantu penulis dalam mencari data dan informasi.
8. Kedua orang tua penulis kakak-kakak dan keluarga besar yang telah mendukung penulis.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis.

Dengan segala hormat dan kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran kepada penulis agar kedepannya dapat menjadi yang lebih baik lagi, karena penulis menyadari penulisan hukum ini belum sempurna dan masih banyak kekurangan. Penulis memohon maaf sebesar-besarnya jika ada kalimat dan kata yang tidak berkenan dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat dan memberikan motivasi bagi para pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 12 Desember 2015

Penulis

ABSTRACT

This legal writing, entitled Implementation of Compensation in Land Acquisition for The Construction of The Mass Rapid Transit (MRT) In Lebak Bulus South Jakarta. This legal writing is to discuss whether the implementation of the compensation in land acquisition for the construction of pathways Mass Rapid Transit in Lebak Bulus, South Jakarta are in accordance with Presidential Decree Number 71 of 2012.

This research uses empirical legal research which is conducted sociologically that includes research on the identification of legal and research on the effectiveness of the law. In conducting this research, the data were collected by both the speakers and respondents in general and then analyzed by narrowing covered. The primary data in this study are the data that are specially related to land acquisition for the construction of Mass Rapid Transit lines in Lebak Bulus, South Jakarta.

The conclusions of this research is The Implementation Of The Compensation For The Construction Of Mass Rapid Transit lines in Lebak Bulus South Jakarta generally in accordance with a presidential decree Number 71 of 2012 on the organization of procurement of land for development in the public interest. In the procurement of land for the construction of the mass rapid transit in Lebak Bulus South Jakarta based on data obtained from the respondents or the holder of property rights that the land affected by land acquisition for the construction of the mass rapid transit in Lebak Bulus South Jakarta. The society had received a compensation payment, they were is satisfied against compensation given by the government because they felt the provision of compensation given deserved and felt that their economic life got better than before their land affected by land acquisition for the construction of mass rapid transit lines.

Keyword : Compensation, Land Acquisition, Mass Rapid Transit Lebak Bulus

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis ingin mempersembahkan penulisan hukum ini kepada :

1. **Allah Bapa Tuhan Yang Maha Esa** karena atas campur tangan dan kehendak serta tuntunannya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
2. Kedua **Orang Tua** penulis yang telah membesarkan penulis, mendampingi, membimbing dan memberikan dorongan kepada penulis dalam setiap langkah hidup penulis.
3. **Jemy Hendra Uisan & Santi Angkow** karena atas dukungannya sehingga penulis dapat menjadi orang yang lebih baik dan bermanfaat kepada orang lain.
4. **Kepada Herry Laluyan, Ellen mongdong, Fony Poluan & Rudy Hamitoh Serta Jenny** karena atas dukungan dan bimbingan yang diberikan kepada penulis sehingga penulis bisa menjadi seperti pada saat ini.
5. Kepada seluruh kakak dan adik Sepupuhan penulis yang sangat penulis cintai dan hormati.
6. Kepada seluruh keluarga besar **KWA OEI dan Poluan** yang selalu mendukung kepada penulis.
7. Kepada seluruh keluarga yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
8. Kepada **Wivinawolf Gladys** yang selalu meberikan dukungan dan motivasi dalam kehidupan penulis.
9. Kepada sahabat kecil penulis Toar Sulangi, teman baik penulis (Alan tampi, Rendy Chan, Angga Nugraha, Antonius) dan semua teman baik penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu serta teman-teman dari PK 3.
10. Semua teman Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta secara khusus teman teman dari Solidaritas Mahasiswa Indonesia Timur dan Tengah.

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
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang masalah	1
B. Rumusan masalah	9
C. Tujuan penelitian	9
D. Manfaat penelitian	9
E. Keaslian penelitian	10
F. Batasan konsep	17
G. Metode penelitian	19
1. Jenis penelitian	19
2. Sumber data	19

3. Lokasi.....	21
4. Populasi dan sampel.....	21
5. Responden dan narasumber	22
6. Metode pengumpulan data.....	22
7. Metode analisis data.....	23
H. Sistematika Skripsi.....	24
BAB II PEMBAHASAN	25
A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah	25
1. Pengertian hak milik atas tanah	25
2. Subyek hak milik atas tanah	26
3. Terjadinya hak milik atas tanah	28
4. Pendaftaran hak milik atas tanah	30
5. Peralihan hak milik atas tanah	31
6. Hapusnya hak milik atas tanah	32
B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah.....	34
1. Pengertian pengadaan tanah.....	34
2. Asas pengadaan tanah	34
3. Panitia pengadaan tanah.....	37
4. Tugas panitia pengadaan tanah	38
5. Tahapan pengadan tanah.....	41
a. Perencanaan	41
b. Persiapan.....	41
1. Melaksanakan pemberitahuan rencan pembangunan	42
2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan	42
3. Konsultasi publik rencan pembangunan	43

4. Penetapan lokasi pembangunan	44
5. Pembangunan penetapan lokasi pembangunan.....	46
c. Pelaksanaan.....	46
1. Inventarisasi dan identifikasi	47
2. Penetapan nilai	48
3. Musyawarah penetapan nilai.....	50
4. Pemberian ganti rugi.....	51
5. Pelepasan obyek pengadaan tanah	53
6. Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak	53
7. Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah	54
d. Penyerahan hasil	56
C. Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan <i>Jalur Mass Rapid Transit Di Lebak Bulus Jakarta Selatan</i>	57
1. Gambaran Jakarta Selatan.....	57
a. Letak geografis dan batas wilayah.....	57
b. Luas wilayah	57
c. Pembagian wilayah administrasi.....	58
d. Jumlah penduduk	59
2. Deskripsi Responden	60
a. Usia	60
b. Tingkat pendidikan	61
c. Mata pencaharian	62
d. Luas tanah	62

3. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur <i>Mass Rapid Transit (MRT)</i> Di Lebak Bulus Jakarta Selatan.....	63
a. Perencanaan	64
b. Persiapan.....	65
1. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan.. ..	65
2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan	67
3. Konsultasi publik rencan pembangunan	69
4. Penetapan lokasi pembangunan	70
5. Pembangunan penetapan lokasi pembangunan.....	70
c. Pelaksanaan.....	72
1. Inventarisasi dan identifikasi	72
2. Penetapan nilai	73
3. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian.....	74
4. Pemberian ganti kerugian	76
5. Pelepasan obyek pengadaan tanah	82
 BAB III PENUTUP	 84
A. KESIMPULAN	84
B. SARAN	85
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Pembagian wilaya kecamatan, jumlah kelurahan, RW dan RT.... 58

Tabel 2 : Usia responden..... 60

Tabel 3 : Tingkat pendidikan responden..... 61



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Rekomendasi penelitian Badan KESBANGLINMAS Daerah Istimewa

Yogyakarta

Lampiran 2 : Surat izin penelitian Badan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Provinsi DKI Jakarta

Lampiran 3 : Surat Keterangan penelitian Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta

Lampiran 4 : Surat keterangan penelitian Kantor Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan

Lampiran 5 : Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus IbuKota Jakarta

Lampiran 6 : Peta Bidang Tanah

Lampiran 7 : Daftar Nominatif Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Lampiran 8 : Lembar Penelitian Berkas Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah

Lampiran 9 : Berita Acara Penelitian Berkas Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah

Lampiran 10 : Tanda Terima Uang Ganti Rugi Tanah, Bangunan dan Benda-Benda Lainnya

Lampiran 11 : Surat Pernyataan Pelepasan / Penyerahan Hak Atas Tanah / Bangunan /

Tanaman Dan/ Atau Benda-Benda Lain

Lampiran 12 : Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota

Administrasi Jakarta Selatan

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya orang lain. Jika dikemudian hari 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, 12 Desember 2015

Yang menyatakan

Ralph Poluan