



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM RANGKA  
PEMBANGUNAN KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN  
PROPINSI BANTEN DI KABUPATEN SERANG  
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR  
34/PDT.G/2007/PN.SRG)**

**TESIS**

**TATU AFIFAH  
0806428016**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM RANGKA  
PEMBANGUNAN KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN  
PROPINSI BANTEN DI KABUPATEN SERANG  
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR  
34/PDT.G/2007/PN.SRG)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**TATU AFIFAH  
0806428016**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2010**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Tatu Afifah

NPM : 0806428016

Tanda Tangan :

Tanggal : 23 Juni 2010

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Tatu Afifah  
NPM : 0806428016  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul tesis : Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka  
Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan  
Propinsi Banten Di Kabupaten Serang.  
(Studi Putusan Nomor: 34/PDT.G/2007/PN.SRG).

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

**Pembimbing : Suparjo Sujadi S.H., M.H.**

**Penguji I : Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H.**

**Penguji II : Dr. Arsin Lukman S.H., M.H.**



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 23 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat-Nya dan kemudahan yang telah diterima penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan seluruh penyelesaian penulisan dan aktivitas perkuliahan ini, yaitu :

1. Bapak. Suparjo Sujadi, S.H., M.H. sebagai pembimbing yang memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UI, dan sekaligus selaku dosen penguji.
3. Bapak Dr. Arsin Lukman S.H, M.H. selaku dosen penguji.
4. Ayah, ibu dan seluruh anggota keluarga yang selalu memberikan dukungan moral dan material sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini; dan
5. Rekan-rekan satu perjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UI angkatan 2008.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya bidang Kenotariatan.

Depok, Juni 2010

Penulis

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Tatu Afifah  
NPM : 0706304883  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan  
Pusat Pemerintahan Propinsi Banten Di Kabupaten Serang  
(Studi Putusan Nomor 34/PDT.G/2007/PN.SRG)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 23 Juni 2010  
Yang menyatakan

(Tatu Afifah)

## ABSTRAK

Nama : Tatu Afifah  
Program Studi : Magister kenotariatan  
Judul : Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Propinsi Banten Di Kabupaten Serang  
(Studi Terhadap Putusan Nomor 34/PDT.G/2007/PN.SRG)

Masalah pengadaan tanah dalam pembangunan sangat rawan penanganannya karena didalamnya banyak hak-hak kepemilikan atas tanah yang harus diteliti dalam pelepasan haknya, agar tidak terjadi saling tumpang tindih atas ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah. Pelepasan hak Milik atas tanah tidak semata-mata berdasarkan sertipikat yang dimiliki tetapi juga harus berdasarkan bukti-bukti lain jika telah terjadi peralihan terhadap hak milik tersebut. Dalam jual beli tanah pun pelaksanaannya tidak hanya berdasarkan hukum adat belaka tanpa ada bukti pencatatan adanya peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu bila terjadi sengketa dalam hal pembebasan tanah berdasarkan alas hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak, maka siapa yang berhak untuk mendapatkan ganti rugi. Dalam studi kasus pelepasan hak ini hal yang dipermasalahkan yaitu tentang bagaimana prosedur pengadaan tanah dan ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam rangka pembangunan kawasan pusat pemerintahan Propinsi Banten terhadap obyek yang menjadi sengketa. Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yang bersifat normatif, dengan jenis data sekunder yang diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan terhadap putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan dan juga data tersier. Analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yang dimaksudkan untuk menghasilkan penelitian yang berbentuk evaluatif-prespektif. Adapun hasil dari penelitian ini adalah prosedur pengadaan tanah yang dilakukan oleh masing-masing pihak telah menyalahi aturan dan tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Pihak panitia pengadaan tanah yang telah memberikan ganti rugi tidak langsung kepada masyarakat, tetapi melalui pihak ketiga, hal tersebut diketahui dari sengketa yang terjadi. Adapun kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek sengketa ternyata prosedur perolehan tanahnya dalam hal jual beli tidak sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga berdasarkan alas hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak dapat diketahui siapa yang berhak untuk mendapatkan ganti rugi atas pelepasan hak yang telah dilakukan.

Kata Kunci :  
Pengadaan Tanah, Alas Hak, Ganti Rugi.

## ABSTRACT

Name : Tatu Afifah  
Study Program : Public Notary  
Titel : Release of Property Right on Land in the Context of the  
Central Region Development Government Banten  
Province in Serang Regency.  
(Study on Decision Number : 34/PDT.G/2007/PN.SRG).

The problem of land procurement in the construction of a very delicate handling because in it a lot of property rights over land that should be researched in the release of his rights, in order to avoid overlapping of compensation made by the land procurement committee. The release of rights on land not owned solely by the certificate owned but also must be based on other evidence if there has been the transition of property rights. In any execution sale and purchase of land not only based on a mere customary law without any evidence of registration of legal events that occurred. Therefore, when a dispute arises in terms of land acquisition based on the base of the rights possessed by each party, then who is entitled to redress. In a case study of this waiver thing in question is about how the procedures for land acquisition and compensation payments made by a land procurement committee for the development of the central government to the object of Banten Province who became dispute. This thesis uses the methods of normative research, by type of secondary data obtained by doing bibliography study of court decisions, legislation and tertiary data. Analysis of the data used is a qualitative analysis method intended to produce a form of evaluative research perspective. The results of this research is the land acquisition procedures performed by each party had against the rule and not in accordance with the procedures stipulated in Presidential Regulation Number 36/2005 concerning Land Acquisition for Public Interest. Party land procurement committee has provided no compensation directly to the public, but through a third party, it is known from the disputes that occurred. The ownership of the land that became the object of dispute was the land acquisition procedures in terms of buying and selling is not in accordance with applicable rules and based on the base of the rights possessed by each party can know who is entitled to obtain compensation for the waiver that has been done.

Keywords:

Land Acquisition, Right Pedestal, Compensation.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Metode Penelitian	10
1.5 Sistematika Penulisan	11
<b>BAB 2. ANALISIS PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN PROPINSI BANTEN DI KABUPATEN SERANG(STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR : 34/PDT.G/2007/PN.SRG)</b>	
<b>2.1. Tinjauan Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan</b>	
2.1.1. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan	13
A. Pengertian Pengadaan Tanah	14
B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	15
C. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta	16
2.1.2. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	17
2.1.3. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	
A. Peraturan Mendagri No. 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pengadaan Tanah	19
B. Keppres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum	20
C. Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum	20
2.1.4. Musyawarah – Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	
A. Musyawarah Dalam Pengadaan Tanah	21
B. Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	25
1. Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi	25
2. Dasar/Cara Perhitungan Ganti Rugi	28
3. Pihak Yang Berhak Menerima Ganti Rugi	29

<b>2.2. Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah</b>	
2.2.1 Penguasaan Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku	30
2.2.2 Hubungan Subyek Hukum dan Pembuktian Dalam Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	33
A. Hubungan Subyek Hukum Dengan Tanah	33
B. Hak-Hak Atas Tanah	39
C. Pembuktian Dalam Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	47
2.2.3 Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah	
A. Pendaftaran Tanah	56
B. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	60
C. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	64
2.2.4. Pejabat Pembuat Akta Tanah	71
2.2.5. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah	73
2.2.6. Pelepasan Hak (Rechtsverwerking)	87
<b>2.3. Perumusan dan Analisis</b>	
2.3.1. a. Permasalahan Objek Sengketa	90
b. Analisis Sengketa	94
2.3.2. a. Penjelasan Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 34/PDT.G/2007/PN.SRG.	102
b. Analisis Putusan	103
<b>BAB III. Penutup</b>	
3.1. Simpulan	106
3.2. Saran	107
<b>Daftar Pustaka</b>	108
<b>Lampiran</b>	111