



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERUBAHAN PENETAPAN TATA GUNA TANAH :
ANALISIS HUKUM PERUBAHAN RENCANA KOTA DAN
IMPLIKASINYA TERHADAP TANAH MILIK
PT MASA KREASI YANG TERLETAK DI
KELURAHAN DURI, KECAMATAN KEBON JERUK,
JAKARTA BARAT**

TESIS

**ESTI LISTIYANI WIJAYA., S.H
0806426856**

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

**PERUBAHAN PENETAPAN TATA GUNA TANAH :
ANALISIS HUKUM PERUBAHAN RENCANA KOTA DAN
IMPLIKASINYA TERHADAP TANAH MILIK
PT MASA KREASI YANG TERLETAK DI
KELURAHAN DURI, KECAMATAN KEBON JERUK,
JAKARTA BARAT**

TESIS

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

ESTI LISTIYANI WIJAYA., S.H.

0806426856



**UNIVERSITAS INDONESIA
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 : Esti Listiyani Wijaya., S.H.

NPM : 0806426856

Tandatangan :

Tanggal : 23 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Esti Listiyani Wijaya., S.H.
NPM : 0806426856
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perubahan Penetapan Tata Guna Tanah : Analisis Hukum
Perubahan Rencana Kota dan Implikasinya Terhadap Tanah
Milik PT Masa Kreasi Yang Terletak di Kelurahan Duri,
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat

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

DEWAN PENGUJI

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



(.....)

Penguji : Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono.,S.H.,M.H.



(.....)

Penguji : Bapak Dr. Arsin Lukman., S.H., M.H



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 23 Juni 2010

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Esti Listiyani Wijaya., S.H
NPM : 0806426856
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 :

“Perubahan Penetapan Tata Guna Tanah : Analisis Hukum Perubahan Rencana Kota dan Implikasinya Terhadap Tanah Milik PT Masa Kreasi Yang Terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat”

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

Dengan ini pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 23 Juni 2010

Yang menyatakan,

(.....)

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat-Nya yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **Perubahan Penetapan Tata Guna Tanah : Analisis Hukum Perubahan Rencana Kota dan Implikasinya Terhadap Tanah Milik PT Masa Kreasi Yang Terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.**

Tesis ini disusun sebagai karya tulis akhir dan salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Selama penyusunan tesis ini penulis banyak mendapatkan bantuan, saran, serta dorongan yang berarti dari berbagai pihak, mengingat keterbatasan kemampuan dan pemikiran yang dimiliki penulis. Maka melalui kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Suparjo Sujadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penulisan tesis ini hingga tesis ini dapat diselesaikan.
3. Para Penguji Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. dan Dr. Arsin Lukman., S.H., M.H.
4. Para Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Seluruh staff seretariat, perpustakaan, dan administrasi Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang telah membantu Penulis memberikan putusan guna penulisan tesis ini.
7. Bapak Johannes Bhani, S.E., dari PT. Masa Kreasi, yang telah membantu penulis memberikan data-data serta informasi dalam penulisan tesis ini.

8. Orangtua penulis, Mami, atas cinta, dukungan, kepercayaan yang selalu diberikan saat dibutuhkan serta doa yang tiada henti-hentinya untuk kesuksesan penulis. Papi di Surga atas didikan, kasih sayang dan dorongan yang telah diberikan.
9. Dede untuk cinta, dukungan dan semangat yang diberikan kepada penulis, sepupu-sepupu, C Sica, C Stel, Tia, C Din&Ko Jev, juga para Oom dan Tante, Mami D&Papi D, Mami Ngah.
10. Ricky, yang telah memberikan semangat, dorongan, cinta serta kesabaran untuk membantu serta menemani penulis.
11. Teman-Teman, Nathalia, Claudia dan Risna dalam suka dan duka selama kuliah, Niolita, Bonaventurian Youth, Kepemudaan dan OMP, serta teman-teman seimbang, dan teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini jauh dari sempurna. Hal ini disebabkan karena terbatasnya pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Guna penyempurnaan tesis ini, maka penulis mengharapkan saran, kritik dan pemikiran yang membangun. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi setiap pihak, khususnya bagi teman-teman sesama mahasiswa, dan terutama bagi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok, Juni 2010

Penulis

Esti Listiyani Wijaya., S.H

0806426856

ABSTRAK

Nama : Esti Listiyani Wijaya., S.H
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perubahan Penetapan Tata Guna Tanah : Analisis Hukum
Perubahan Rencana Kota dan Implikasinya Terhadap Tanah
Milik PT Masa Kreasi Yang Terletak di Kelurahan Duri,
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat

Didalam menggunakan dan memanfaatkan tanah, pemegang hak atas tanah wajib untuk menyesuaikan penggunaan dan pemanfaatannya dengan rencana tata ruang wilayah. Agar tanah dapat dipergunakan secara optimal maka dibuatlah rencana mengenai penggunaan tanah atau biasa disebut sebagai Rencana Tata Guna Tanah. Rencana Tata Ruang wilayah yang telah ditetapkan, sekali dalam waktu lima tahun dapat ditinjau ulang, dan jika peninjauan tersebut menghasilkan rekomendasi bahwa tata ruang yang ada perlu direvisi, maka disini terjadi perubahan tata ruang, misalnya tanah yang tadinya dapat dipergunakan sebagai perumahan harus berubah menjadi sodetan sungai seperti dalam kasus PT Masa Kreasi. Dalam kasus ini, perubahan rencana kota secara Normatif atas tanah Milik PT Kreasi tersebut diatur dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 592 tahun 1979 tentang Penguasaan Peruntukan dan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Cengkareng Drain, Sodetan-Sodetan Kali Sekretaris Bagian Atas dan Bagian Bawah, Wilayah Jakarta Barat. Perubahan rencana kota tersebut tentu saja berdampak bagi PT Masa kreasi maupun bagi tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini dampak yang terjadi yaitu dengan berubahnya hubungan hukum PT Masa Kreasi dengan tanah yang dimilikinya tersebut.

Key Word : Tata Guna Tanah, Tata Ruang

ABSTRACT

Name : Esti Listiyani Wijaya., S.H.
Major : Magister of Notarie
Title : Change of Land Use Layout Decree : Legal Analysis of Urban Plan Change and it's Implication Toward Property of PT Masa Kreasi, Located at Kelurahan Duri, Sub District Kebon Jeruk, West Jakarta.

In the use and utilization of land space, land rights holder is obligated to conform with the use and utilization of regional spatial layout plan. So that land can be utilized optimally then be made to the plan regarding land use, or commonly known as the Land Use Plan. Regional Spatial Layout Plan has been set, once in every five years can be reviewed, and if the review results in recommendation that the existing spatial layout should be revised, then the spatial layout changes here, for example, land formerly used as housing can be turned into a spatula rivers as in the case of PT Masa Kreasi. In this case, changes in the normative urban plan for the land owned by PT Masa Kreasi is governed by the Decree of the Governor Jakarta Capital Special Region No. 592 of 1979 regarding Allotment of Tenure and Land Acquisition Development Cengkareng to Drain, Spatula -Spatula of River Sekertaris Top and Bottom Sections West Jakarta Area. Changes in the city plan, of course, affect PT Masa Kreasi as well as for the concerned land. In this case the impact occurred was by changing the legal relationship of PT Masa Kreasi with this land in interest.

Key Word : Land Use , Spatial Layout

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK (Indonesia)	vii
ABSTRAK(Inggris)	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
1. Pendahuluan	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	4
1.3. Metode Penelitian	5
1.4. Sistematika Penulisan	6
2. Implikasi Penetapan Tata Guna Tanah Terhadap perubahan Rencana Kota	
2.1. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah	8
2.2. Tata Ruang dan Tata Guna Tanah	11
2.2.1. Tata Ruang	12
2.2.2. Tata Guna Tanah	16
2.3. Ruang Terbuka Hijau	22
2.4. Wewenang Pemerintah Dalam Penataan Ruang	25
2.5. Perencanaan Tata ruang Wilayah	28
2.5.1. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Propinsi	29

2.5.2. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota	30	
2.6. Tata Cara Penetapan Tata Ruang	32	
2.6.1. Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ..	33	
2.6.2. Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota .	37	
2.6.2.1. Proses dan Prosedur Rencana Tata Ruang Wilayah Kota	40	
2.7. Pengaturan Perubahan Rencana Kota secara Normatif		50
2.8. Dampak Perubahan Tata Guna Tanah	52	
3. PENUTUP		
3.1. Kesimpulan	65	
3.2. Saran	66	
DAFTAR PUSTAKA		67
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Riset dari PT Masa Kreasi
2. Wawancara dengan Bapak Johannes Bhani., S.E selaku Manager Umum dan Personalia.
3. Putusan Mahkamah Agung, No Registrasi 1340 K/Pdt/1987
4. Keputusan Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 592 Tahun 1979 tentang Penguasaan Peruntukan dan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Cengkareng Drain, Sodedan-Sodedan Kali Sekretaris Bagian Atas dan Bagian Bawah, Wilayah Jakarta Barat, (Lembaran Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 50 tahun 1979).
5. Keputusan Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor Da.11/3/14/1972 Tahun 1972 tentang Pedoman Penetapan Besarnya Penaksiran Ganti Rugi Pembebasan Tanah Beserta Benda-Benda yang Ada Diatasnya Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, (Lembaran Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 tahun 1972).