

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGADAAN TANAH
UNTUK PERLUASAN KAWASAN TERMINAL PETI KEMAS
PELABUHAN INTERNASIONAL TANJUNG PRIOK**

TESIS

**CITRA DORA MARSELIA
0806478576**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JANUARI 2011**

Universitas Indonesia

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGADAAN TANAH
UNTUK PERLUASAN KAWASAN TERMINAL PETI KEMAS
PELABUHAN INTERNASIONAL TANJUNG PRIOK**

TESIS

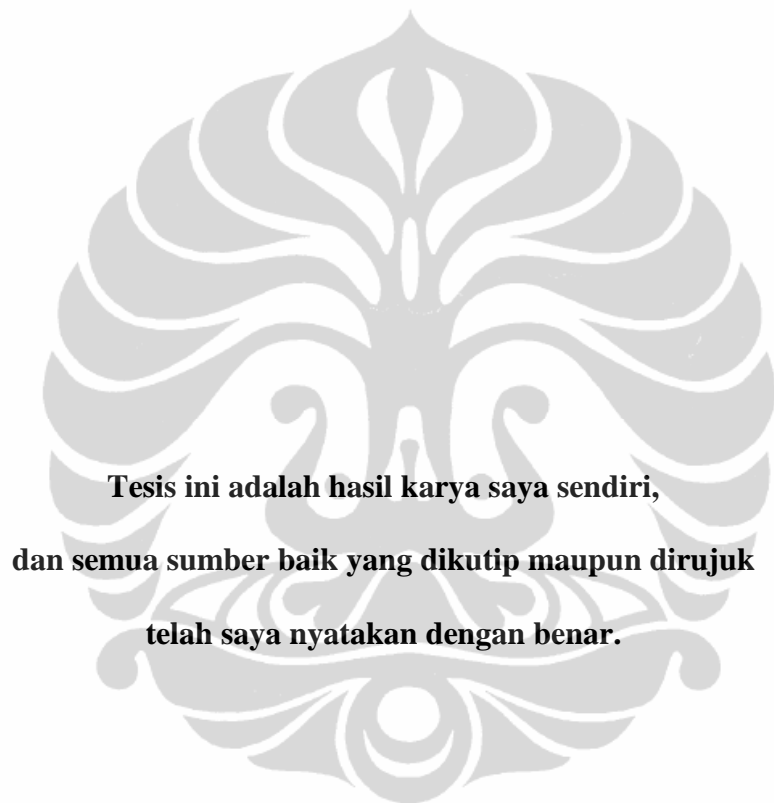
**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**CITRA DORA MARSELIA
0806478576**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS



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

Nama : Citra Dora Marselia

NPM : 0806478576

Tanda Tangan :

Tanggal : 13 Januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Citra Dora Marselia
NPM : 0806478576
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah
Untuk Perluasan Kawasan Terminal Peti
Kemas Pelabuhan Internasional Tanjung Priok

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Eddy Koeswarni, S.H., M.Kn. (.....)
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Supardjo Sujadi, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan, pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya hendak mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

1. Ibu Enny Koeswarni, S.H., MKn., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ide, nasehat, semangat, bantuan, serta kesabarannya dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas waktu yang diluangkan, tenaga, pikiran serta perhatiannya dalam memberikan petunjuk-petunjuk bagi keberhasilan penulis.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
3. Kepada segenap Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama perkuliahan dan juga kepada seluruh Staf dan Pimpinan di Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok yang selama ini banyak membantu penulis dibidang administratif serta informasi dalam masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
4. Bapak Eko Henri Sufiawan, S.H., selaku Asisten Kepala Biro Hukum Bidang Jaringan Dokumentasi Hukum PT. Pelabuhan Indonesia II, yang telah membantu penulis sebagai narasumber dalam penyelesaian tesis ini.
5. Bapak Nur Kholis, S.H., M.A., selaku Wakil Ketua Komnas HAM RI, yang telah membantu penulis sebagai narasumber dalam penyelesaian tesis ini.

6. Keluarga tercinta, Papa Ir. J. Handono Rahardjo, Mama Pudji Rahayu, S.H., M.M., Adik Donny Prakoso, S.Mb. serta seluruh keluarga besar yang selalu mendukung dalam doa dan memberikan semangat serta arahan sehingga terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini.
7. Sahabat-sahabat penulis, Fransiska Krisnani Budiutami, Melanie Ananta, Resya Kirana Indraswari yang selalu bersama dalam masa-masa susah maupun senang serta memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.
8. Sahabat-sahabat dan seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2008, yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.
9. Mahendra Lazuardi yang telah membantu penulis serta memberikan semangat, doa serta kasih sayang hingga terselesaikannya tesis ini.
10. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan bagi semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan bagi pihak-pihak yang membacanya.

Depok, 5 Januari 2011

Penulis

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

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

Nama : Citra Dora Marselia
NPM : 0806478576
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:

Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Kawasan Terminal Peti Kemas Pelabuhan Internasional Tanjung Priok

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan sama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok
Pada Tanggal: 5 Januari 2011

Yang membuat pernyataan

(Citra Dora Marselia)

ABSTRAK

Nama : Citra Dora Marselia
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah Untuk
Perluasan Kawasan Terminal Peti Kemas Pelabuhan
Internasional Tanjung Priok

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Berarti bahwa semua tanah di wilayah Negara Republik Indonesia merupakan kepunyaan bangsa Indonesia yang digunakan untuk kepentingan rakyat. UUPA mengatur berbagai hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak atas tanah Orisinal atau Primer yaitu hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dari yang diberikan oleh Negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak, dimana yang termasuk hak primer ini adalah Hak Pengelolaan. Melalui Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Koja Utara tahun 1987, PT. Pelabuhan Indonesia II adalah sebagai yang berhak mengelola atas tanah yang terletak di Jalan Raya Pelabuhan, Kelurahan Koja Utara, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara. Namun dalam proses memperluas kawasan terminal peti kemas untuk menjadi Pelabuhan Internasional ditemukan adanya masalah yang berarti. Masalah itu adalah adanya pihak lain yang menganggap sebagian tanah yang pengelolaannya dimiliki PT. Pelabuhan Indonesia II adalah miliknya. Pihak tersebut adalah ahli waris dari Al haddad, dimana Almarhum Al Haddad pernah dimakamkan di kawasan tersebut. Masalah ini telah berlangsung lama dan puncaknya sampai menelan korban jiwa pada saat akan dilakukan penertiban makam Al Haddad. Seharusnya kejadian itu tidak akan terjadi, seandainya pihak dari ahli waris Al Haddad mau menyetujui apa yang sudah dimusyawarah-mufakatkan dalam penyelesaian masalah ini. Karena sebenarnya ahli waris Al Haddad tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, tanah yang berasal dari Eigendom ini sudah melewati batas waktu untuk didaftarkan oleh ahli waris Al Haddad untuk menjadi Hak Milik, sehingga menjadi tanah negara yang kemudian akhirnya pengelolaannya diserahkan kepada PT. Pelabuhan Indonesia II.

Kata Kunci:

Perluasan Kawasan PT. Pelabuhan Indonesia II

ABSTRACT

Name : Citra Dora Marselia
Study Program : Master of Notary
Title : Judicial Review of Land Acquisition for Expansion Region
International Container Terminal Port of Tanjung Priok

The entire territory of Indonesia is the unity of the homeland of all the Indonesian people, who are united as a nation Indonesia. It's mean that all the lands in Indonesian Republic territory was belong and used to Indonesian People. UUPA manage a variety of tenure rights over land in the National Land Law. Land rights Original or Primary namely land rights based on the Rights of the Indonesian people provided by the State in a way to get it through the right application, which included the right of this primer is Rights Management. By Certificate of Land Management Nomor 1/Koja Utara tahun 1987, PT. Pelabuhan Indonesia II is as entitled to manage on land located at Harbour Road, Kelurahan Koja Utara, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara. But in the process of expanding the container terminal region to become the International Port found any significant problems. That problem is the presence of others who consider some of the land is owned by its management. Pelabuhan Indonesia II is his. Such party is an heir of the Al Haddad, where the late Al Haddad ever buried in the area. This problem has lasted a long time and its peak until casualties during straightening will be the tomb of Al-Haddad. Should the incident would not happen, if the party of Al Haddad's heirs want to approve what is already dimusyawarah-mufakatkan in solving this problem. Because Al Haddad's actual heirs have no right to the land, soil derived from these Eigendom already passed the deadline for registration by the heirs of Al Haddad to become Freehold, thus becoming the ground state which is then finally custody of the PT. Pelabuhan Indonesia II.

Keywords :
Expansion Area PT. Pelabuhan Indonesia II

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I	
PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	8
1.3. Metode Penelitian.....	8
1.4. Sistematika Penulisan	11
BAB II	
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PERLUASAN KAWASAN TERMINAL PETI KEMAS PELABUHAN INTERNASIONAL TANJUNG PRIOK	
A. Landasan Teori Umum	13
A.1. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	13
A.1.1. Pengertian Tanah dan Fungsi Tanah.....	13
A.1.2. Hak-hak atas Tanah yang diatur dalam UUPA.....	19
A.1.3. Tata Cara Memperoleh Tanah.....	24
A.1.4. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Mengatur Peruntukan Tanah Untuk Wilayah DKI Jakarta Khususnya Jakarta Utara.....	27

A.1.5. Pengadaan Tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Menurut Keppres No. 55 Tahun 1993 dan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006.....	29
A.2. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Keppres No. 55 Tahun 1993 dan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006.....	37
A.2.1. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah	37
A.2.2. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah Menurut Keppres No. 55 Tahun 1993 dan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006.....	43
A.2.3. Sistem Musyawarah dan Pelaksanaan Ganti Kerugian menurut Keppres No.55 Tahun 1993 dan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006.....	50
A.3. Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya Menurut Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960.....	60
B. Perkara	61
B.1. Sejarah Makam Habib Hasan bin Muhammad Al Haddad (Mbah Priok).....	61
B.2. Awal Mula Terjadinya Sengketa	63
B.3. Posisi Kasus.....	67
B.3.1. Pertimbangan Hukum	67
B.3.2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 245/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Ut.....	70
C. Analisa Terhadap Permasalahan Hukum	71
C.1. Pokok Permasalahan Mengenai Cara Yang Harus Dilaksanakan Oleh PT. Pelabuhan Indonesia II Untuk Memperoleh Tanah Bagi Perluasan Kawasan Terminal Peti Kemas Pelabuhan Internasional Tanjung Priok	71
C.2. Pokok permasalahan Mengenai Yang Terkait Dalam Perolehan	

Tanah Kawasan Terminal Peti Kemas Pelabuhan Internasional Tanjung Priok.....	73
---	----

C.3. Pokok Permasalahan Mengenai Upaya Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Permasalahan Yang Terkait Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.....	81
--	----

BAB III

PENUTUP

3.1. Simpulan	88
3.2. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	95



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 245/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Ut

