

**PERUBAHAN ALIH FUNGSI SEBAGIAN TANAH TAMAN  
PEMAKAMAN UMUM MENTENG PULO JAKARTA  
SELATAN MENURUT PERATURAN DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999**

**TESIS**

**MULARSIH,SH  
0606008191**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009**

**PERUBAHAN ALIH FUNGSI SEBAGIAN TANAH TAMAN  
PEMAKAMAN UMUM MENTENG PULO JAKARTA  
SELATAN MENURUT PERATURAN DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA NOMOR 6 TAHUN 1999**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan (Mkn)**

**MULARSIH,SH  
0606008191**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Mularsih**

**NPM : 0606008191**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 5 Januari 2009**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Mularsih,SH

NPM : 0606008191

Program Studi : Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum,  
Universitas Indonesia

Judul Tesis : Perubahan Alih Fungsi Sebagian Tanah Taman  
Pemakaman Umum Menteng Pulo Jakarta  
Selatan Menurut Peraturan Daerah Nomor 6  
Tahun 1999

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Eny Koeswarni, SH, Mkn ( )

Penguji : Profesor Ari Sukanti Hutagalung, SH, MLI ( )

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH ( )

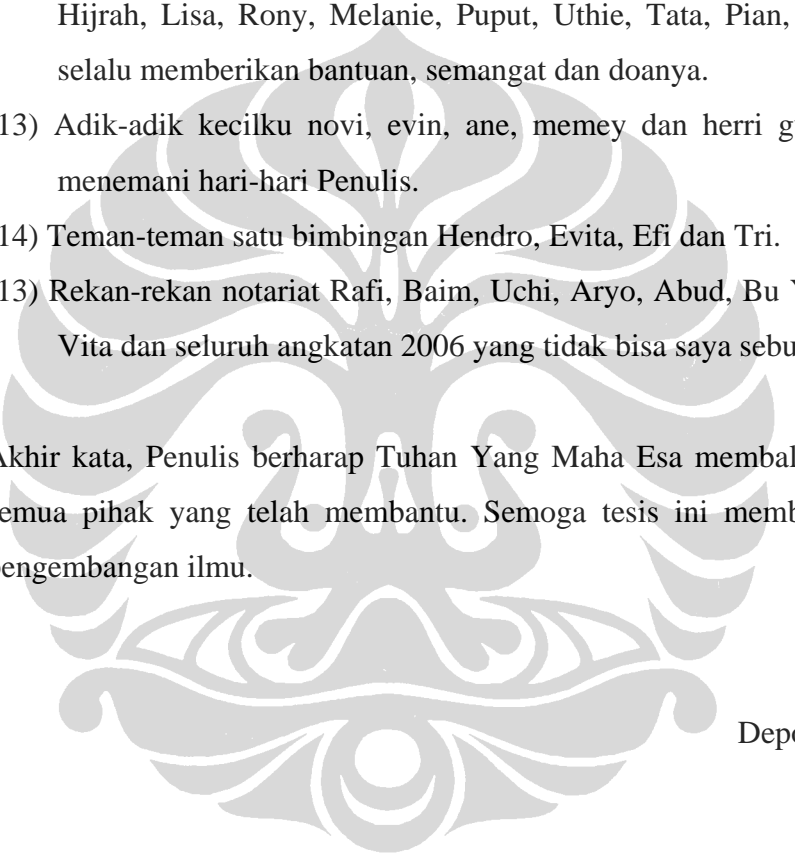
Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Januari 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar magister kenotariatan (Mkn) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai dengan pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Ibu Enny Koeswarni, SH, Mkn selaku pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Ibu Profesor Ari Sukanti Hutagalung, SH, MLI yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menyumbangkan pendapatnya dalam penulisan tesis ini.
- (4) Pihak Sekretariat, yang telah banyak memberikan bantuan dalam banyak hal.
- (5) Bapak Tubagus Fahri dan Bapak Sarto dari KPP Pemakaman DKI Jakarta yang telah banyak membantu saya dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan.
- (6) Dinas Tata Kota DKI Jakarta dan Jakarta Selatan yang telah banyak memberi informasi dan membantu saya dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan.
- (7) Ibu Edna Hanindito, SH, Mkn dan para pegawainya yang telah memberikan bantuan dalam masa kuliah dan penulisan tesis ini.
- (8) Kedua orangtua dan keluarga Penulis yang telah memberikan bantuan dukungan material, doa dan moral.

- 
- (9) Mba susan, mas budi, ka ani, ka ferri, mba hesti dan adel terima kasih atas dukungan dan pengertiannya yang besar kepada penulis.
- (10) Krisna Aditya Nugroho,SH yang telah banyak memberikan bantuan waktu, tenaga, semangat, pikiran dan doanya dalam penyusunan tesis ini.
- (11) I.G.A Sri W. Gangga D.W.S, SH, Mkn dan Halimatu Sa'diah, SH, Mkn dan Tri Leksono, SH,Mkn yang banyak membantu penulis selama menjalani kuliah di Notariat.
- (12) Sahabat-sahabat Penulis Chika, Rinto, Icha, Farhat , Marina, Odi, Nadya, Hijrah, Lisa, Rony, Melanie, Puput, Uthie, Tata, Pian, Emil, Anton yang selalu memberikan bantuan, semangat dan doanya.
- (13) Adik-adik kecilku novi, evin, ane, memey dan herri gunawan yang setia menemani hari-hari Penulis.
- (14) Teman-teman satu bimbingan Hendro, Evita, Efi dan Tri.
- (13) Rekan-rekan notariat Rafi, Baim, Uchi, Aryo, Abud, Bu Yuli, Bu Fani, Ega, Vita dan seluruh angkatan 2006 yang tidak bisa saya sebut satu persatu.

Akhir kata, Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Januari 2009

Penulis

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

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mularsih,SH  
NPM : 0606008191  
Program Studi : Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum,  
Universitas Indonesia  
Departemen : Notariat  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**PERUBAHAN ALIH FUNGSI SEBAGIAN TANAH TAMAN  
PEMAKAMAN UMUM JAKARTA SELATAN MENURUT  
PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 6 TAHUN 1999**

Beserta instrument. Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, serta mempublikasikan tugas

akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

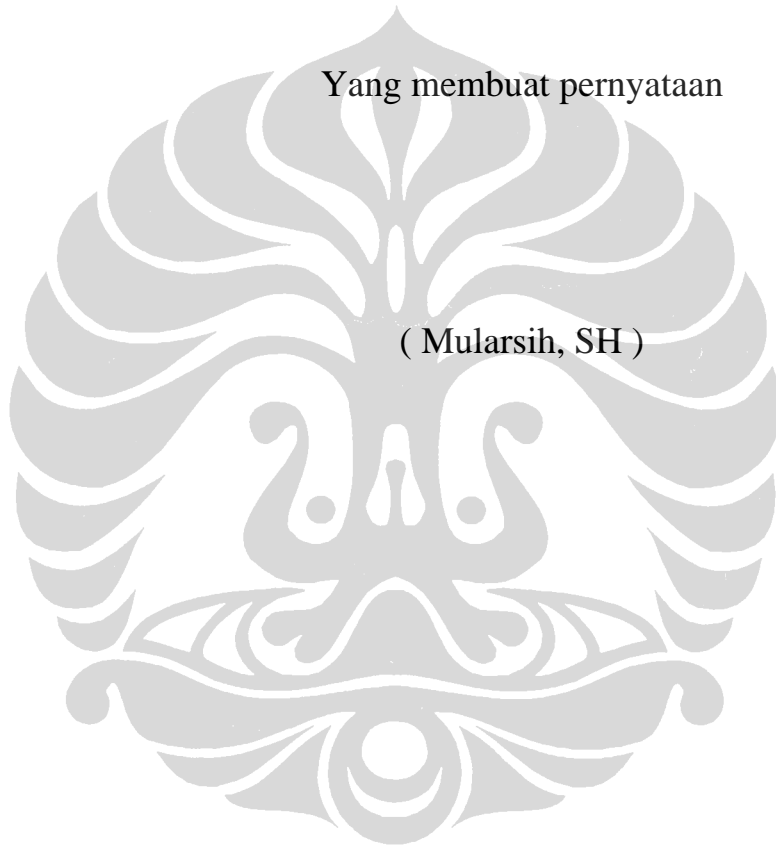
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 5 Januari 2009

Yang membuat pernyataan

( Mularsih, SH )





## ABSTRAK

Nama : Mularsih,SH  
Program Studi : Fakultas Hukum Magister Kenotariatan  
Judul : Perubahan Alih Fungsi Sebagian Lahan Taman Pemakaman Umum Menteng Pulo, Jakarta Selatan Menurut Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999.

Tesis ini membahas mengenai efektivitas dari Peraturan Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 (Perda Nomor 6 Tahun 1999) mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah 2010 dikaitkan dengan kebutuhan akan tanah pemakaman. Ternyata keterbatasan tanah bukan terjadi bagi orang yang hidup saja akan tetapi berlaku pula bagi orang yang sudah meninggal. Besarnya angka kematian dalam setiap harinya dan kebutuhan akan tanah pemakaman yang terbatas di wilayah DKI Jakarta ditekankan dalam penulisan ini. Dalam Perda tersebut diatur mengenai Persentase Ruang Terbuka Hijau yang ditargetkan untuk DKI Jakarta sampai tahun 2010, dimana tempat Pemakaman merupakan salah satu klasifikasi dari Ruang Terbuka Hijau. Tempat Pemakaman dalam Pasal 14 Perda Nomor 6 Tahun 1999 di kategorikan sebagai kawasan hijau binaan sedangkan dalam Pasal 5 dan Pasal 1 ayat (19) Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan merupakan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan (RTHKP) Publik. Dalam Pasal 14 ayat (5) Perda Nomor 6 Tahun 1999 diatur bahwa kawasan yang termasuk dalam bagian kawasan hijau binaan tidak dapat diubah peruntukannya dan Pasal 12 ayat (3) PMDN juga dijelaskan bahwa RTHKP Publik tidak dapat dialih fungsikan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan empiris dengan tipologi penelitian deskriptif analitis. Hasil dari penelitian lapangan terdapat penyimpangan terhadap Perda Nomor 6 Tahun 1999, Pasal 14 ayat (5) dan Pasal 12 ayat (3) PMDN, salah satunya Perubahan peruntukan sebagian tanah pemakaman yang menjadi areal hunian dan non hunian milik swasta, yakni TPU Menteng Pulo, Tebet, Jakarta Selatan yang ditukar oleh pemerintah dengan pihak swasta dengan cara ruilslag atau tukar guling. Banyak pertimbangan pemerintah memberikan izin perubahan peruntukan tersebut akan tetapi hasil penelitian menyarankan agar pemerintah konsisten terhadap Perda nya dan lebih selektif dan bijak dalam memberikan izin perubahan peruntukkan lahan terutama apabila tanah tersebut sebelumnya merupakan bagian dari urgensi kepentingan umum. karena pemberian izin yang menyimpang dengan RTRW dikenakan sanksi pidana dan apabila Perda tersebut dianggap sudah tidak dapat memenuhi perkembangan kota DKI Jakarta baiknya Pemerintah meninjau kembali dengan merubah atau merevisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Perda tersebut.

Kata Kunci:

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Alih Fungsi , Tanah Makam,

## ABSTRACT

Name : Mularsih, SH  
Studies : Faculty of Law, Notarial Master Program  
Title : Switch of Function of Parts of Menteng Pulo Public Burial Place Area, South Jakarta, According to the Regulation of the Special Region of the Capital City of Jakarta Number 6 of the year 1999.

This thesis discusses the effectiveness of the Regulation of the Special Region of the Capital City of Jakarta Number 6 of the Year 1999 (Local Government's Regulation Number 6 of the Year 1999) regarding the regional spatial planning of 2010 linked to the needs of cemetery area. Apparently the scarcity of land is not only towards the living but it is also applicable to the dead. The mortality rate each day and the needs of limited cemetery area in the territory of the Special Region of the Capital City of Jakarta are emphasized in this thesis. In the Local Government's Regulation, it is stipulated that the percentage of Green's Opened Spaces which is targeted for the Special Region of the Capital City of Jakarta up to the year 2010, in which cemetery Area constitutes one of the classifications of Green's Opened Spaces. Cemetery Area in Article 14 of the Local Government's Regulation Number 6 of the year 1999 is categorized as fostered green zone, whereas in Article 5 and Article 1 paragraph (19) of the Regulation of the Minister of Domestic Affairs no. 1 of the Year 2007 regarding the Structure of Green's Opened Space of Urban Area, it constitutes Public Urban Area's Opened Spaces. In Article 14 paragraph (5) of the Local Government's Regulation Number 6 of the Year 1999, it is stipulated that zones included in fostered green zones cannot be changed/replace with regard to its allocation and in Article 12 paragraph (3) of the Regulation of the Minister of Home Affairs, it is normative and empirical law research with descriptive analytical research's typology. From the result of field research, there are difference between the Local Government's Regulation Number 6 of the Year 1999, Article 14 paragraph (5) and Article 12 paragraph (3) of the Regulation of the Minister of Home Affairs, one of them is the change of allocation of parts of cemetery area to become privately owned residential and non residential area, which is Menteng Pulo Public Cemetery Area, Tebet, South Jakarta, which is replaced by the government and the private party by means of exchange or swap. There are many considerations of the government in granting such permit for the change of allocation, however, the result of research suggests that the government should be consistent with its own Local Government's Regulation and should be more selective and wise in granting permit for the change of allocation of area, especially if such area previously constitutes a part of public interest urgency, because the granting of permit which is deviating from Local Spatial Planning will be penalized by criminal sanction and if such Local Government's Regulation is no longer considered accommodating the urban development of the Special Region of the Capital city of Jakarta, it would be better that the Government review it by means of amending or revising the Local Spatial Planning or such Local Government Regulation.

Keyword:

Territorial Lay-Out Plan, Switch of Function, Burial Place.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv-v
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi .....	vi-vii
Abstrak .....	viii
Abstract.....	ix
Daftar Isi .....	x
<b>BABI PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1-7
1.2. Pokok Permasalahan.....	8
1.3. Metode Penelitian.....	9
1.4. Sitematika penulisan.....	10-11
<b>BAB II PERUBAHAN ALIH FUNGSI SEBAGIAN LAHAN TAMAN PEMAKAMAN UMUM MENURUT RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) 2010</b>	
2.1 Tinjauan Kepustakaan .....	12
2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional .....	12
2.1.2 Teori Penataan Ruang .....	20
2.1.2.1 Definisi Penataan Ruang .....	20
2.1.2.2 Hubungan UUPA dengan Penataan Ruang .....	20
2.1.2.3 Asas dan Tujuan Penataan Ruang .....	21
2.1.2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah .....	23
2.1.2.5 Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	25
2.1.2.6 Perencanaan Tata Ruang Kota .....	25
2.1.2.7 RTH dalam rangka Penataan Ruang .....	26
2.1.3 Pengadaan Tanah untuk Keperluan Swasta .....	33
2.1.3.1 Perolehan Tanah .....	33
2.1.3.2 Tukar-menukar tanah atau ruilslag dalam Pembangunan .....	37
2.1.3.3 Perizinan .....	41
2.1.3.3.1 Izin Lokasi .....	41
2.1.3.3.2 Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi (SP3L) .....	
dan Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah .....	
(IPPT) .....	44
2.1.3.3.3 IMB (Izin Mendirikan Bangunan) .....	47
2.2. Landasan Konsep Penataan Taman Pemakaman Umum Menteng Pulo, Jakarta Selatan .....	50
2.2.1. Pengertian Taman Pemakaman Umum (TPU) .....	50
2.2.2 Dasar Hukum .....	51
2.2.3. Klasifikasi Makam .....	52
2.2.4 Fungsi Makam .....	52
2.2.5 Letak Administratif .....	53
2.2.6 Hak Atas Tanah TPU .....	56
2.2.7 Pengelolaan TPU .....	56
2.2.8 Relokasi Kerangka Jenazah .....	57
2.2.9 TPU Menteng Pulo dalam lingkup RRTR-K Tebet .....	58

2.3. Analisis Perubahan Alih Fungsi Sebagian Lahan Taman Pemakaman .... Umum, Jakarta Selatan Menurut Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999	
2.3.1. Apakah peruntukan tanah Taman Pemakamaman Umum dapat .... berubah fungsinya menjadi areal hunian dan/atau non hunian, ..... ditinjau menurut Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 1999 .....	59
2.3.2 Perlindungan hukum terhadap ahli waris dari keluarga yang ..... dimakamkan di TPU terhadap penggusuran tersebut.....	81
2.3.3 Dampak yang terjadi dari adanya Alih Fungsi Lahan Terhadap Kebutuhan Pemakaman di DKI Jakarta .....	84
<b>BAB III PENUTUP</b>	
1. Kesimpulan .....	89
2. Saran .....	90-91
Daftar Referensi	

