

**ASPEK HUKUM PEMBEBASAN TANAH
HAK MILIK WARGA CAKUNG UNTUK RUMAH SUSUN
OLEH PEMDA DKI JAKARTA TIMUR**

SKRIPSI



Disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh
gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh:

HERU SUTIKNO PRASTOWO
2000 061 0388

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2005**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ASPEK HUKUM PEMEBEBASAN TANAH
HAK MILIK WARGA CAKUNG UNTUK RUMAH SUSUN OLEH
PEMDA DKI JAKARTA TIMUR**

Disusun Oleh:

**Nama : Heru Sutikno Prastowo
NIM : 2000.061.0388**



Dosen Pembimbing I

H. Herry Iswanto, SH. SU.
NIP. 130 530 579

Dosen Pembimbing II

Sunarno, SH. M.Hum
NIK. 153 046

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah dipertahankan Di hadapan Dosen Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Yogyakarta

Hari/tanggal : Senin, 16 Mei 2005

Pukul : 13.00 WIB

Tempat : Ruang Sidang Lt IV

yang terdiri dari :

Ketua

Ahmad Husni, MD., SH.MH

NIK. 153.003

Anggota

Anggota

H. Herry Iswanto, SH. SU.
NIP. 130 530 579

Sumarno, SH, M.Hum
NIK. 153 046

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dewi Nurul Musitari, S.H., M.Hum.
NIK. 153 027

MOTTO

Kulinakno Pangucapmu Podho Karepe Atimu

(Syech Abdul Djalil Mustaqim)

*Orang baik adalah orang yang dalam keadaan sendiri pun
tetap baik mampu menjaga jiwanya dimana-mana dan
tidak dimana-mana*

(Dr. Syech M. Luqmanul Haqim, MA)

*Aku ingin berbagai budaya bertiup bebas di rumahku,
namun aku menolak untuk tertiuap olehnya*

(Mahatma Gandhi)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada:

- ✿ Romo dan Mama Tercinta yang telah memberikan yang terbaik kepadaku.
- ✿ Mas Bambang, Mbak Bondan Suryo W, dan Adikku Aditya Nugroho, Nunung
- ✿ Rica Etika Indriyani tercinta
- ✿ Almamaterku

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, berkat rahmat dan Inayah-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **“ASPEK HUKUM PEMBEBASAN TANAH HAK MILIK WARGA CAKUNG UNTUK RUMAH SUSUN OLEH PEMDA DKI JAKARTA TIMUR”**

Tulisan ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat akademik guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa tulisan ini belum sempurna, masih terdapat banyak kekurangannya, walaupun tidak lepas dari segala doa dan usaha dengan kemampuan yang ada.

Disamping itu penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. **Romo dan Mama** tercinta yang telah memberikan yang terbaik dan merupakan anugerah terindah bagi perjalanan hidup seorang anak.
2. **Ibu Dewi Nurul Musjtari, SH. M.Hum.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. **H. Herry Iswanto, SH. SU**, selaku Dosen Pembimbing I yang dengan segala kesabarannya telah banyak memberikan bimbingan pengarahan dan petunjuk kepada penulis.
4. **Sunarno, SH. M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing II, yang dengan segala kesabarannya telah banyak memberikan bimbingan pengarahan dan petunjuk kepada penulis.
5. **H. Dedyy Sukmana, SH, M.H** selaku Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur
6. Anak-anak Bundas Fc Bagus + Tita, (Skripsine garap dab, ora dolan wae karo tangane nempel tembok, yang hoot gitu looh), Mbek + Ning (yang rukun2 aja), Adit + Nunung (kuliah sing bener si bedul), Nugroho, (Kapan Wisuda trus calonin Caleg demi kepentingan umum), Terong, Fauzi Darmawan, Kecilovic

(Jomblo Sejati, cepat selesaikan skripsinya, sebelum diusir pak kos) Ayung, (Kerja yang bener buat mudik atau lamar cewek gitu loh...) Usmara, Tommy, Ade Citul, Agus, Sugeng, Sigit, Denny, Andre Black, Syarill, Mas Joko, Galih, Amrih, Prihati, Dewi, Sari, Mariska, Dwi, Yane, Tembayat, Suwarji) bagi anak-anak bundas yang jomblo diwajibkan tahun baru punya cewexs.

7. Special for Defi srinuliasari di SUKABUMI thank's bless us me
8. Teman-teman KKN (Eva Ari, Galih, Aris, Wawan, Indah Suni, Wida, Yanni, Fikacu, Vita)
9. Alm. Muhammad Alim dan Ari Lampung, seharusnya kita wisuda bareng, tetapi takdir menentukan lain, selamat Jalan sobat semoga diterima di sisi-Nya.
10. Bapak dan Ibu Kost sekeluarga yang terima kasih atas dukungannya selama menempuh studi
11. Keluarga Besar W@hyu.com (Wahyu, Tety Eliyana, SH dan Akhmad Khaidar Syifa Bayanillah) terima kasih atas dukungan dan persahabatannya selama aku datang ke Jogja hingga dapat menyelesaikan studi.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil sehingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

Akhir kata semoga atas bantuannya baik moril maupun materil akan mendapat balasan dari Allah SWT. Dan semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Amin.

Wasalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Mei 2005

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka	8
F. Metode Penelitian	13
BAB II TINJAUAN TENTANG PEMBEBASAN TANAH, RUMAH SUSUN DAN TATA RUANG KOTA	
A. Pembebasan Tanah	16
1. Hak Atas Tanah	16
2. Pengertian Pembebasan Tanah	22

3.	Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 55 Tahun 1993	26
4.	Pembebasan Tanah oleh Swasta	28
5.	Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	32
B.	Rumah Susun	34
1.	Pengertian Rumah Susun	34
2.	Dasar Hukum Rumah Susun	36
3.	Jenis dan Macam Rumah Susun	37
4.	Tujuan Rumah Susun	40
5.	Penyelenggara Pengadaan Rumah Susun	40
C.	Penataan Ruang	41
1.	Pengertian Penataan Ruang	41
2.	Dasar Hukum Penataan Ruang	43
3.	Tujuan Penataan Ruang	44
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	45
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	45
B.	Penerapan Prinsip-prinsip Pembebasan Tanah di Kotamadya Jakarta Timur	49
1.	Musyawarah	55
2.	Pembuatan Akta	58
3.	Proses Ganti rugi	59
4.	Pembuatan Sertifikat Tanah	64

C. Hambatan-hambatan dalam Pembebasan Tanah	65
1. Hukum	65
2. Pemerintah	67
3. Masyarakat	68
D. Upaya-upaya dalam Mengatasi Hambatan dalam Pembebasan tanah	69
1. Hukum	68
2. Pemerintah	70
3. Masyarakat	71
E. Pembahasan	72
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN