

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS
TANAH YANG RUANG BAWAH TANAHNYA DIGUNAKAN BAGI
PEMBANGUNAN SARANA/PRASARANA TRANSPORTASI DI DAERAH
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

Henry Arvilla Mulya

1587059

ABSTRAK

Manusia dalam menunjang berbagai aktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidupnya memerlukan sarana transportasi. Sarana transportasi memiliki 3 (tiga) kriteria yaitu; transportasi air, transportasi darat, dan transportasi udara. Manusia dalam kesehariannya seringkali menggunakan transportasi darat. Pembangunan sarana/prasarana transportasi darat memerlukan ketersediaan tanah yang memadai namun ketersediaan tanah di permukaan sangat terbatas. Oleh karena itu, pembangunan sarana/prasarana transportasi dilakukan dengan memanfaatkan ruang bawah tanah seperti pembangunan MRT (*Mass Rapid Transit*) di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan data sekunder. Data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Pendekatan penelitian yang digunakan berupa pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik penelitian kualitatif dengan pola pikir deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan ruang bawah tanah yang digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi berupa MRT di DKI Jakarta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu peraturan Gubernur Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi berupa MRT di DKI Jakarta, berupa *business to business*. Berdasarkan hasil penelitian penulis menyarankan pemerintah sebaiknya mengkaji secara mendalam peraturan perundang-undangan tentang ruang bawah tanah, pihak penyelenggara pembangunan MRT hendaknya memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah dan prosedur menurut peraturan yang berlaku dan masyarakat hendaknya lebih memahami bentuk ganti rugi yang dapat diperoleh sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Kata kunci: perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah, ruang bawah tanah, sarana/prasarana transportasi.

LEGAL PROTECTION FOR HOLDERS OF LAND RIGHTS THAT THE
UNDERGROUND SPACE USED FOR CONSTRUCTION OF
TRANSPORTATION INFRASTRUCTURE IN THE SPECIAL CAPITAL
REGION OF JAKARTA

Humans in supporting various activities to fulfill their daily needs need transportation facilities. Transportation facilities have 3 (three) criteria namely; water transportation, land transportation, and air transportation. Humans in their daily lives often use land transportation. The construction of land transportation facilities / infrastructure requires the availability of adequate land, but the availability of land on the surface is very limited. Therefore, the construction of transportation facilities / infrastructure is carried out by utilizing basements such as the construction of the MRT (Mass Rapid Transit) in the Special Capital Region of Jakarta.

The research method used is juridical normative method, which is descriptive analytical based on the secondary data sources. The secondary data was obtained by literature research. The approach that is use for this research is statute approach and conceptual research. the analytical technic that used for this research is qualitative research and deductive mindset. The data analysis technique used in this study is a qualitative research technique with a deductive mindset.

The results of the study show that the use of the basement used for the construction of transportation facilities / infrastructure in the form of MRT in DKI Jakarta is based on the prevailing laws and regulations, namely the Governor's regulation Number 167 of 2012 concerning the Underground Room. Legal protection for holders of land rights whose basements are used for the construction of transportation facilities / infrastructure in the form of MRT in DKI Jakarta, in the form of business to business. Based on the results of the study the authors suggest that the government should examine in depth the legislation concerning the basement, the MRT development organizers should pay attention to the interests of holders of land rights and procedures according to applicable regulations and the public should better understand the forms of compensation that can be obtained in connection with release of land rights in the public interest.

Keywords: legal protection, holders of land rights, underground space, transportation facilities/infrastructure

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG UJIAN	iv
LEMBAR PERSETUJUAN REVISI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
1. Kegunaan teoritis	9
2. Kegunaan praktis	10
E. Kerangka Pemikiran	10
1. Kerangka Teoritis	10
2. Kerangka Konseptual	13
F. Metode Penelitian	16
1. Jenis Penelitian	15

2. Sifat Penelitian	16
3. Pendekatan Penelitian	16
4. Jenis Data	16
5. Teknik Pengumpulan Data	18
6. Teknik Analisis Data	19
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II : TINJAUAN UMUM TERHADAP HUKUM AGRARIA DI	
INDONESIA	22
A. Hukum Agraria	22
1. Sejarah Hukum Agraria	22
2. Pengertian Hukum Agraria	30
B. Hak Penguasaan atas Tanah	34
1. Hak Menguasai atas Tanah oleh Negara	34
2. Hak-hak atas Tanah	36
C. Penatagunaan Tanah	47
1. Pengertian Penatagunaan Tanah	47
2. Prinsip dan Dasar Penatagunaan Tanah	47
3. Penatagunaan Tanah di Perkotaan	55
4. Tujuan Penatagunaan Tanah	55
5. Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah	56
D. Pendaftaran Tanah	59
E. Sertipikat Hak atas Tanah	64

BAB III : ASPEK PERLINDUNGAN HUKUM DALAM	
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN	
SARANA/PRASARANA TRANSPORTASI	68
A. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Sarana/Prasarana	
Transportasi	68
1. Pengertian Pengadaan Hak atas Tanah	68
2. Prinsip Pengadaan Tanah	70
3. Dasar Hukum Pengadaan Hak atas Tanah	72
a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	72
b. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya	73
c. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya	74
d. Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya	75
e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah	76

f. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum	77
g. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	79
h. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum	79
i. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	81
4. Bentuk Pengadaan Hak atas Tanah.....	82
a. Peralihan Hak atas Tanah	82
b. Pembebasan Tanah	84
c. Pelepasan Hak atas Tanah	87
d. Pencabutan Hak atas Tanah	92
5. Bentuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Sarana/Prasarana Transportasi	94

B. Pemberian Ganti Rugi Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Sarana/Prasarana Transportasi	103
1. Pengertian Kepastian Hukum	103
2. Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Sarana/Prasarana Transportasi	110
3. Pengertian Perlindungan Hukum	112
4. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Sarana/Prasarana Transportasi dalam Bentuk Pemberian Ganti Rugi	113

BAB IV : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG RUANG BAWAH TANAHNYA DIGUNAKAN BAGI PEMBANGUNAN SARANA/PRASARANA TRANSPORTASI DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

A. Pengaturan Penggunaan Ruang Bawah Tanah yang Digunakan bagi Pembangunan Sarana/Prasarana Transportasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku	116
--	------------

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak atas Tanah yang Ruang Bawah Tanahnya Digunakan bagi Pembangunan Sarana/Prasarana Transportasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta	133
BAB V : PENUTUP	140
A. Kesimpulan	140
B. Saran	141
DAFTAR PUSTAKA	

