



Judul Skripsi:

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK  
JALAN TOL SUNTER-PULOGEBAWANG DI JAKARTA**

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam  
memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum

**Nama : Rizka Naufalian Zahra**

**NIM : 1510611124**



FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA



**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK  
JALAN TOL SUNTER-PULOGEBAŅG DI JAKARTA TIMUR**

**SKRIPSI**

**RIZKA NAUFALIAN ZAHRA**

**1510611124**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**2019**

"Saat kamu sedang bermalas-malasan,  
ribuan pesaingmu sedang sibuk belajar  
mati-matian."



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

---

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL  
SUNTER-PULOGEBANG DI JAKARTA TIMUR**

**RIZKA NAUFALIAN ZAHRA**

**1510611124**

Skrripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji  
Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Jakarta, 20 Desember 2018

Mengetahui,



Dekan

(Dwi Desi Yayi Tarina, SH., MH.)

Pembimbing

(Siti Nurul Intan SH., MKn.)

Kaprogdi

(Khotur Rizal Lutfi, SH., MH.)



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

---

PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : RIZKA NAUFALIAN ZAHRA

NIM : 1510611124

Program Studi : ILMU HUKUM S-1

Judul Skripsi :

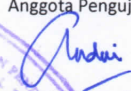
**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL  
SUNTER-PULOGEBANG DI JAKARTA TIMUR**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

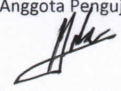
Ketua Penguji

  
Dr. Suherman SH., LL.M.


Anggota Penguji 1

  
Andriyanto Adhi Nugroho, SH., MH.

Anggota Penguji 2

  
Siti Nurul Intan SH., MKn.

Dekan

  
Dwi Desi Yawi Tarina, SH., MH.

Kapregdi

  
Khoirur Rizal L, SH., MH.

Ditotapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 15 Januari 2019



## PERNYATAAN ORISINILITAS

Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : RIZKA NAUFALIAN ZAHRA

NIM : 1510611124

Tanggal : 15 Januari 2019

Tanda Tangan :





**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN  
AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RIZKA NAUFALIAN ZAHRA  
NIM : 1510611124  
Fakultas : HUKUM  
Program Studi : ILMU HUKUM S-1  
Jenis karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis

Demi pembangunan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL  
SUNTER-PULOGEBOANG DI JAKARTA TIMUR**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta/ dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya,

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 22 Januari 2019

Yang menyatakan,



( Rizka Naufalian Zahra)

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK  
JALAN TOL SUNTER-PULOGEBANG DI JAKARTA TIMUR**

**Rizka Naufalian Zahra**

**Abstrak**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimaksudkan untuk menjamin tersedianya bidang-bidang tanah untuk berbagai keperluan pembangunan untuk kepentingan umum, salah satunya adalah pembangunan jalan tol. Hal ini sering menimbulkan permasalahan hukum, sehingga mendorong penulis untuk melakukan penelitian. Rumusan masalah dalam penelitian skripsi ini adalah: (1) bagaimana pengadaan tanah bagi pembangunan proyek jalan tol Sunter-Pulogebang di Jakarta Timur ditinjau dari Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum? dan (2) Apakah upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dalam mengatasi hambatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan proyek jalan tol Sunter – Pulogebang di Jakarta Timur. Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif, yaitu penelitian dengan menggunakan data-data kepustakaan yang berasal dari sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dianalisa secara deskriptif. Dari hasil penelitian, penulis dapatkan kesimpulan bahwa pembangunan jalan tol Sunter-Pulogebang di Jakarta Timur dalam tahapannya masih ada yang belum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu pada tahapan pelaksanaan Penilaian ganti kerugian dan Musyawarah penetapan ganti kerugian. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Timur pada proses pemberian ganti kerugian dalam menyelesaikan hambatan yang terjadi selama pembangunan jalan tol Sunter-Pulogebang di Jakarta Timur dapat diselesaikan dengan cara penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan merujuk pada Pasal 42 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Pembangunan Jalan Tol, Sunter-pulogebang



**LAND PROCUREMENT FOR SUNTER-PULOGEBANG TOLL  
ROAD DEVELOPMENT IN EAST JAKARTA**

**Rizka Naufalian Zahra**

***Abstract***

*Law Number 2 of 2012 regarding Land Procurement for Public Utilities Construction is intended to ensure the availability of land for various development needs, one of which is the construction of toll roads. This often creates legal problems, thus encouraging the writer to conduct this research. The problems of the research study are: (1) how the procurement of land for the construction of the Sunter - Pulogebang toll road project in East Jakarta reviewed of Law No. 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development for Public Interest in the implementation of land acquisition and (2) what is the effort made by the East Jakarta Administrative City Land Office in overcoming barriers to Land Procurement for the construction of the Sunter - Pulogebang toll road in East Jakarta?. The research method used is normative juridical, namely research using library data derived from primary, secondary and tertiary legal sources which are analyzed descriptively. Based on the result of research, it can be concluded that the construction of the Sunter-Pulogebang toll road in East Jakarta has not been in accordance with Law Number 2 of 2012, specifically the implementation stage of the assessment of compensation and deliberation for compensation and efforts that can be made in resolving hindrances that occurred during the construction of the toll road can be resolved by deposit of compensation in the local District Court with reference to Article 42 paragraph 1 of Act Number 2 of 2012.*

*Keywords: Land Procurement, Toll Road Construction, Sunter-pulogebang*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran ALLAH SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL SUNTER-PULOGEBANG DI JAKARTA TIMUR”**, penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Penulisan skripsi ini dapat terwujud atas antuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Dr. Erna Hermawati, Ak, CPMA,CA.s Selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Dwi Desi Yai Tarina, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Dr. Suherman, S.H., LL.M, selaku wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Subur, S.E., M.M, selaku wakil dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Bapak Drs. Subakdi, M.M, selaku wakil dekan III dan sebagai Pembimbing Akademis local C 2015 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
6. Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N., Selaku ketua program studi Strata I Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
7. Ibu Siti Nurul Intan Sari D, S.H., MKn., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, terima kasih atas segala bimbingan, bantuan, arahan, dukungan, masukan, menyediakan waktu dan kebaikan yang telah diberikan selama penulisan skripsi .
8. Bapak Khoirur Rizal Lutfi, S.H., M.H, selaku kepala program studi Strata-1 Ilmu Hukum **Fakultas Hukum** Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
9. Kedua Orang Tua dan Keluarga Tercinta Penulis Papah Hendri Darmawan S.H, dan Mamah Mukti Wijayawati S.H., MKn, serta adik-adik penulis Rifki Justicio Syahputra dan Ragil Cesario Aditya Darmawan, terima kasih telah menjadi sosok orang tua yang sangat suportif dan tidak pernah mengeluh apabila penulis lebih banyak menghabiskan waktu di depan laptop untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dibandingkan berkumpul

dengan kalian. Terima kasih selalu memberikan semangat, doa, dan biaya kuliah serta selalu mengingatkan untuk menyelesaikan skripsi ini.

10. Kepada Mas Mohamad Arindra Wibisono sebagai staff seksi penataan pertanahan dan Mba Sri Kemala S.Si sebagai staff Analis penggunaan dan Pemanfaatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, terima kasih telah membantu penulis dalam kelancaran memperoleh data untuk penulisan skripsi ini.
11. Seluruh Dosen dan Staff **Fakultas Hukum** Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. Yang telah memberikan ilmu dan bantuan kepada penulis.
12. Kepada Dian Ramadhianti sebagai teman penulis dari zaman SMP, terima kasih sudah membantu penulis mencari data-data dalam melengkapi penulisan skripsi ini.
13. Kepada teman-teman “Pacar Simpanan” Alfat Naufin Nazmi, Annisa Nurfadila Putri, M Rinaldi Fauzan A, Nurul Ulfa Islami, Tiara Umbari, Tifana Putri, dan Vibi Rafianto yang telah memberi semangat dan membantu penulis dalam pembuatan skripsi ini.
14. Kepada Rose Malia Riskani yang selalu mensupport, memberi motivasi, dan mendengarkan keluhan penulis dalam penulisan skripsi, serta mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Kepada Vanny Elora E sebagai teman penulis yang satu kampus tapi berbeda kota, terima kasih telah memberi semangat, mensupport dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
16. Kepada Dina Monica Pangaribuan, Adila Perma Ayunda, Tiara Marnesia dan Alifia Elsa Salsabila yang selalu menemani penulis selama semester akhir di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
17. Dan terakhir terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan lagi satu persatu, yang telah memberikan doa, dukungan dan semangat kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya, civitas akademika dan bagi para pihak yang membutuhkan referensi kepustakaan hukum.

Jakarta, 18 Desember 2018



(Rizka Naufalian Zahra)

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
PERNYATAAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
I.1. Latar Belakang .....	1
I.2. Perumusan Masalah .....	7
I.3. Ruang Lingkup Penulisan .....	7
I.4. Tujuan dan Manfaat Penulisan .....	8
I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual .....	9
I.6. Metode Penelitian .....	11
I.7. Sistematika Penulisan .....	14
BAB II TINJAUAN UMUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK JALAN TOL SUNTER-PULOGEBANG .....	16
II.1. Pengertian Tanah .....	16
II.2. Hak Atas Tanah .....	17
II.3. Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah .....	25
II.4. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	29
II.5. Asas-Asas Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	36
II.6. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	37
II.7. Pelepasan, Pembebasan, dan Pencabutan Hak Atas Tanah .....	49



BAB III PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL SUNTER-PULOGEBANG DI JAKARTA TIMUR .....	52
III.1. Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Proyek Jalan Tol Sunter-Pulogebang Di Jakarta Timur .....	52
III.2. Pembangunan Jalan Tol .....	56
III.3. Tahap-Tahap Pembangunan Jalan Tol .....	58
III.4. Tahapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang.....	60
BAB IV ANALISA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL SUNTER-PULOGEBANG DI JAKARTA TIMUR.....	72
IV.1. Analisa Yuridis Kesesuaian Antara Penerapan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Proyek Jalan Tol Sunter – Pulogebang Di Jakarta Timur.....	72
IV.2. Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang Di Jakarta Timur .....	81
BAB V PENUTUP.....	84
V.1. Kesimpulan .....	85
V.2. Saran .....	86
DAFTAR PUSTAKA .....	87
LAMPIRAN	

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Riwayat Hidup
Lampiran 2	Berita Acara Sidang Skripsi
Lampiran 3	Revisi Hasil Sidang Komprehensif/Skripsi
Lampiran 4	Kartu Monitoring
Lampiran 5	Hasil Wawancara
Lampiran 6	Data Nominatif Pengadaan Tanah Tol Sunter-Pulogebang