



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBANGUNAN JALAN TOL  
ULUJAMI JORR (JAKARTA OUTER RING ROAD) KOTAMADYA  
JAKARTA SELATAN.**

**TESIS**

**NAMA : Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H.**

**NPM : 0806426553**

**FAKULTAS HUKUM**

**MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

•••  
i



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBANGUNAN JALAN TOL ULUJAMI JORR  
(JAKARTA OUTER RING ROAD) KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**

**TESIS**

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

**NAMA : Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H.**

**NPM : 0806427272**

**FAKULTAS HUKUM**

**MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

• • •  
*ii*

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H.**

**NPM : 0806427272**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 18 Juni 2010**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H.

NPM : 0806427272

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Jalan Tol JORR (Jakarta Outer Ring Road) Kotamadya Jakarta Selatan

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Enny Koeswami, S.H, M.Kn. (.....)

Penguji : Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono, (.....)  
S.H., M.H.

Penguji : Bapak Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya 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 mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Ibu Enny Koeswarni S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para Penguji Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H.dan Bapak Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H.
- (4) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Seluruh staff perpustakaan, administrasi, dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Bapak Didi, selaku Pegawai Pemerintah Daerah Kotamadya Jakarta Pusat Divisi Ortala, yang telah membantu memberikan data dan informasi dalam penulisan tesis ini;
- (7) Ibu, Bapak, dan Dean yang selalu mendoakan, mendidik, memberikan kasih sayang, perhatian, dorongan dan semangat;

- (8) Adolf H. Sitompul, yang selalu memberikan perhatian, kesabaran, pengertiannya yang tulus untuk membantu, menemani, memberikan semangat dan menguatkan;
- (9) Teman-teman di Tim Futsal Notariat 2008 Bang Ronald, Patar, Irwan, Kris, Darwin, Dion, Sammy, Nyoman, Delyk, Daniel, Joshua, Chandra, Irsyad, Om Yudo, Zakie, Novi, Icha, Lambe, Rielly kalian adalah teman-teman terbaik yang pernah ada;
- (10) Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu per satu;
- (11) Teman-teman Rumah Batavia yang tercinta Sisi, Agnes, Fira, Sisil, Kak Sita, Mbak Ambar yang selalu ada dalam keadaan susah maupun senang;
- (12) Sahab-sahabat penulis yang tidak pernah bosan mendukung dan memberikan semangat terus menerus Chia, Inoy, Pitri, Anisa, Remy, Edwin, Ita, Alit.
- (13) Dan seluruh teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih semangat dan motivasi sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

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

Depok, 18 Juni 2010

Penulis

Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H.

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

---

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

Nama : Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H.  
NPM : 0806427272  
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 PEMBANGUNAN JALAN TOL ULUJAMI JORR (JAKARTA OUTER RING ROAD) KOTAMADYA JAKARTA SELATAN.**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 18 Juni 2010

Yang menyatakan

( Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H )

## Abstrak

Nama : Luh Heny Febriyanti Rahayu, S.H.

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Jalan Tol Ujungmerang JORR  
(Jakarta Outer Ring Road) Kotamadya Jakarta Selatan

Tesis ini membahas Pengadaan tanah yang dilakukan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 memberi peluang kepada pemerintah melaksanakan proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Dimana tanah yang digunakan adalah tanah milik masyarakat yang sebagian besar adalah tanah hak milik dan tanah girik. Penelitian ini adalah penelitian yang mengacu pada analisis normatif hukum dengan pengelolaan data kualitatif. Hasil penelitian menyarankan bahwa dalam memberikan ganti rugi terhadap masyarakat tidak hanya didasarkan kepada Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan, akan tetapi diseimbangkan dengan “harga pasaran” di wilayah setempat. Oleh karena itu diperlukan suatu lembaga/tim independent yang bersifat netral yang tidak mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut.

Kata Kunci:

Pelepasan Hak Atas Tanah



## Abstrack

Name : Luh Heny F. Rahayu  
Program Study : Magister of Notary Program  
Title : Judicial Review on the Development of Jakarta Outer Ring Road (JORR) Freeway by the City of South Jakarta

This thesis discusses about the land acquisition based on 1993's Presidential Decree number 55 which allows the government to develop projects for public interest where most of the land was owned by individuals in a form of owning rights certificate or only purchasing certificate. The research refers to legal normative analysis with qualitative data management. The result suggests that the individual's compensation fee for the land is not only based on Land and Structure Tax's Selling Object Value, but also balanced with the local area's "market value". Therefore, it needs an impartial institution/independent team which has no invested interest on the land.

Keyword :

Disposal of Land Rights

## 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
DAFTAR ISI .....	x
<b>I.PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Pokok Permasalahan .....	10
1.3. Metode Penelitian .....	10
1.4. Sistematika Penulisan .....	11
<b>II. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBANGUNAN JALAN TOL ULUJAMI JORR (JAKARTA OUTER RING ROAD) KOTAMADYA JAKARTA SELATAN.....</b>	<b>13</b>
II.1. Teori umum.....	13
II.1.1. Konsepsi Hukum Tanah Di Indonesia .....	13
II.1.2. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah .....	26
II.1.2.1. Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional. ....	26
II.1.2.2. Hak Bangsa Indonesia .....	27
II.1.2.3. Hak Menguasai Dari Negara .....	28
II.1.2.4. Hak-Hak Perorangan Atas Tanah .....	30
II.1.2.5. Tanah Adat .....	32

II.1.3. Berbagai Cara Untuk Memperoleh Tanah .....	33
II.1.4. Aspek-Aspek Hukum Pengadaan Tanah .....	37
II.1.4.1. Aspek Pengadaan Tanah .....	37
II.1.4.2. Aspek Kepentingan Umum .....	39
II.1.4.3. Aspek Ganti Kerugian .....	44
II.2. Pembangunan <i>Jakarta Outer Ring Road (JORR)</i> .....	50
II.2.1. Kronologis Jalan Veteran Untuk Kepentingan Umum.....	50
II.2.2. Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Veteran .....	55
II.2.3. Masalah-Masalah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Veteran .....	58
II.2.4. Ganti Rugi Pihak Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Veteran .....	59
II.2.5. Upaya Hukum yang Ditempuh Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Veteran .....	62
II.3. Analisa Terhadap Permasalahan Hukum .....	63
II.3.1. Analisa terhadap tata cara perolehan tanah untuk kepentingan umum .....	63
II.3.2. Analisis terhadap masalah-masalah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Ulujami .....	64
II.3.3. Analisis Pemberian Ganti Rugi Pihak Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Ulujami .....	65
II.3.4. Analisis Upaya Hukum Yang Diambil Dalam Menyelesaikan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Ulujami.....	68

<b>III. PENUTUP .....</b>	<b>74</b>
III.1. Simpulan .....	74
III.2. Saran .....	75

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR REFERENSI**

