

**TESIS**

**PENDANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KOTA DEPOK OLEH PEMERINTAH  
(TINJAUAN YURIDIS ASPEK KEPASTIAN HUKUM UNTUK  
PENGADAAN TANAH JALAN TOL CINERE – JAGORAWI)**

**Tesis Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Ilmu Hukum**

Nama : Ridwan Hardiawan  
NIM : 211020718043



**UNIVERSITAS NASIONAL  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
JAKARTA  
2023**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ridwan Hardiawan  
NPM : 211020718043  
Tempat/Tgl Lahir : Jakarta, 02 Oktober 1975  
Jurusan/Konsentrasi : S2 / Ilmu Hukum Bisnis  
Fakultas : Hukum Universitas Nasional  
Alamat : Jl. Rawamaya I No. 55 E RT 002/002 Beji Kota Depok  
Judul Tesis : **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum  
Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah  
(Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk  
Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa Tesis ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, makas Tesis dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Jakarta, 02 Maret 2023

Yang Membuat Pernyataan



**Ridwan Hardiawan**  
211020718043

LEMBAR PENGESAHAN PENILAIAN TESIS

Nama Mahasiswa : Ridwan Hardiawan  
Nomor Pokok Mahasiswa : 211020718043  
Program : Magister Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Bisnis/Pidana/ Kenegaraan  
Judul : **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada Tanggal 02 Maret 2023 Pukul 13.30 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A- (8,3)

Jakarta, Maret 2023  
TIM PENGUJI

NAMA

TANDA TANGAN

KETUA SIDANG **Rumainur, S.H., M.H. PhD**

PEMBIMBING **Rumainur, S.H., M.H. PhD**

PENGUJI **Prof. Dr. Arisman S.H., M.H.**

PENGUJI **Dr. Syafrida, S.H., M.Hum.**

**TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS**

Nama Mahasiswa : Ridwan Hardiawan

Nomor Pokok Mahasiswa : 211020718043

Program : Magister Ilmu Hukum

Konsentrasi : Hukum Bisnis/Pidana/ Kenegaraan

Judul : Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk

Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol

Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan

Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk

Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)

TIM PENGUJI

TANDA TANGAN

NAMA

KETUA SIDANG

Rumainur, S.H., M.H. PhD

PEMBIMBING

Rumainur, S.H., M.H. PhD

PENGUJI

Prof. Dr. Arisman S.H., M.H.

PENGUJI

Dr. Syafrida, S.H., M.Hum.

## ABSTRAK

Universitas Nasional

Fakultas Hukum Program Magister Ilmu Hukum

Tesis, 2 Maret 2023

- A. Nama Penulis : Ridwan Hardiawan
- B. NPM : 211020718043
- C. Judul Tesis : Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum  
Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah  
(Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk  
Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)

C. Jumlah Halaman : 118 lembar

D. Isi Abstrak

Tesis ini membahas **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**

PT Translingkar Kita Jaya adalah Badan Usaha Jalan Tol Cinere-Jagorawi yang merupakan Program Strategis Nasional untuk pembangunan Infrastruktur Jalan Tol untuk trase Jakarta Outer Outer Ring Road (JORR 2). Dimana pendanaan pengadaan tanah untuk jalan tol membutuhkan dana yang sangat besar.

Pada intinya secara garis besar pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah untuk jalan tol pada awalnya diambil dari dana badan usaha dengan mendapat masa konsesi selama 35 tahun, setelah tahun 2015 yang diiringi dengan perubahan kepemimpinan nasional maka pendanaan pengadaan tanah dibiayai oleh Pemerintah melalui Kementerian Keuangan dengan membentuk Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN). Selanjutnya LMAN sebagai badan yang membiayai pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengubah pembayaran dari pembayaran melalui dana talangan badan usaha menjadi pembauran langsung kepada pemilik tanah. Pembiayaan ini sangat signifikan dalam percepatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terutama pengadaan tanah untuk jalan tol.

Maka dibutuhkan kepastian hukum atas pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini agar dapat dipertahankan dan diperbaiki mekanisme peraturan perundangannya meski terjadi perubahan kepemimpinan nasional dimasa yang akan datang.

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*‘Hope The Best and Plan The Worst, may Alloh SWT always be with Us’*

*“Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat untuk orang lain”*



Kepada kedua Orangtuaku tercinta Hj. Yiyis Harisah, Ibu Djuarini, Almarhum H. Didi Bustomi, Almarhum Bapak Koesyanto Istriku Terkasih **Dewi Pusparini, S.Psi, M.Psi, Psikolog** dan anakku tercinta **Daffadeira Hafizha, S.H** yang selalu menjadi inspirasiku

Adik dan kakakku semua yang kusayangi Serta Seluruh Dosen dan Almamaterku Universitas Nasional yang kubanggakan.

Penulis

**Ridwan Hardiawan**

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan hidayah-Nya, limpahan rezeki dan kesehatan, shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada junjungan Nabi Besar kita, Nabi Muhammad Shallallahu 'alaihi wa sallam, beserta seluruh keluarganya, serta sahabatnya. Tesis ini berjudul "**Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**". Dalam penyusunan Tesis ini banyak hambatan dan tantangan yang penulis dapatkan, namun atas bantuan dan bimbingan serta motivasi yang tiada henti, disertai harapan yang optimis dan tekad yang kuat sehingga penulis dapat mengatasi semua itu.

Ucapan Terima kasih, penghormatan dan penghargaan yang teramat sangat untuk kedua orang tuaku tercinta Ayahanda dan ibunda, yang telah susah payah melahirkan, membesarkan dengan seluruh cinta dan kasih sayangnya, juga atas doa, serta bantuan materi kepada penulis dalam menyelesaikan studi ini.

Selanjutnya penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak **Dr. Rumainur, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Magister Hukum Universitas Nasional sekaligus pembimbing yang selama ini

telah dengan tulus meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan dan pengarahan dari awal hingga akhir penulisan Tesis ini.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

1. Bapak **Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A.** selaku Rektor Universitas Nasional Jakarta.
2. Bapak **Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, SH, MH,** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Bapak **Prof. Dr. Maswadi Rauf, M.A.** selaku Direktur Pascasarjana Universitas Nasional Jakarta.
4. Bapak **Dr. Romainur, SH., MH.** Selaku Ketua Program Magister Hukum Universitas Nasional Jakarta.
5. Bapak **Prof. Dr. Arrisman, SH, MH** selaku Dosen Penguji Fakultas Hukum Program Magister Hukum Universitas Nasional
6. Bapak **Dr. Imam Ghazali, SH., MH.** Selaku Sekertaris Program Magister Hukum Universitas Nasional Jakarta
7. Ibu **Dr Syafrida, SH, MH** selaku Dosen Penguji Fakultas Hukum Program Magister Hukum Universitas Nasional
8. Sahabat-sahabat terbaik di PT Translingkar Kita Jaya Mas Nardi “MNGWB”, Jeng Tini, Adinda Rista, Pak Teguh “Cep Iguh” Dwiyanto dan tak lupa juga Direktur Utama PT Translingkar Kita Jaya Ir Hilman Muchsin, MM, MT.
9. Rekan-rekan PT Asia Aero Technology yang selalu memberi support kepada penulis.
10. Teman-teman seperjuangan “Para Pemburu M.H”, yang saling support dan



memberikan semangat sehingga kita sama-sama bisa selesaikan perkuliahan ini dengan waktu 1,5 tahun.

11. Dan Semua pihak yang sudah dengan setia dan penuh ketulusan mendampingi penulis menjalani salah satu proses dalam fase ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, harapan kepada para pembaca untuk memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun serta memperbaiki demi kesempurnaan Tesis ini untuk menjadi bacaan yang baik dan bermanfaat. Aamiin.

Jakarta, 2 Maret 2023

Penulis;

**Ridwan Hardiawan**

211020718043



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>DAFTAR ISI</b>	i
<b>DAFTAR TABEL</b>	
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	
<b>DAFTAR DIAGRAM</b>	
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	26
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	26
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	27
E. Kegunaan Penelitian	36
F. Metode Penelitian	37
G. Keaslian Penelitian	38
H. Pembatasan Masalah	40
I. Sistematika Penelitian	40
<b>BAB II : KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG PENDANAAN PENGADAAN JALAN TOL UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE- JAGORAWI OLEH PEMERINTAH</b>	43
A. Jalan Tol di Indonesia	43
B. PT Translingkar Kita Jaya Badan Usaha Jalan Tol Cinere-Jagorawi	49

C. Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	53
Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi	
1. Pendanaan Pengadaan Tanah Sebelum Tahun 2015	57
2. Pendanaan Pengadaan Tanah Sesudah Tahun 2015	62
3. Pendanaan Pengadaan Tanah dan Pembayaran Langsung kepada Pemilik Tanah oleh Pemerintah Melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)	69
<b>BAB III : PROSES PENDANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE - JAGORAWI OLEH PEMERINTAH</b>	76
A. Sumber Data	76
B. Hasil Penelitian pada PT Translingkar Kita Jaya Badan Usaha Jalan Tol Cinere – Jagorawi	78
1. Manager Pengawasan Pengadaan Tanah dan Konstruksi Bapak Teguh Dwiyanto	79
2. Manager Keuangan Bapak Sunardi (Pengawasan Pembayaran Uang Ganti Kerugian)	84
C. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebelum Tahun 2015 Yang Menggunakan Dana Badan Usaha Sesuai Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum	85
D. Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Secara Langsung oleh Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)	98
<b>BAB IV : ANALISIS PENDANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE- JAGORAWI OLEH PEMERINTAH</b>	
A. Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Secara Langsung oleh	106

Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)	
B. Analisa Kepastian Hukum Perubahan Pendanaan Pengadaan Tanah Tidak Lagi Dibiayai Pemerintah	113
	107
<b>BAB V : PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan	116
B. Saran	117
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	119
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
Formulir Pengesahan Sidang Tesis	
Surat Permohon Mendapatkan Bahan/Data dan Wawancara Penyusunan Tesis	
Akta Notaris Amandemen IX Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol	
Surat Keputusan LMAN atas Pembayaran Biaya Dana ( <i>Cost of Fund</i> ) atas Penggunaan Dana Badan Usaha Terlebih Dahulu Untuk Pembayaran Uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah PSN pada Ruas Jalan Tol Cinere Jagorawi Periode 21 April s.d 31 Juli 2021.	
Surat Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 20 /Lman/2022 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/Lman/2022 Tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2022	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 : Jalan Tol Transjawa	46
Tabel 2 : Jalan Tol Lingkar Luar Luar Jakarta (JORR 2)	50
Tabel 3 : Wilayah Proyek Jalan Tol Cijago	81
Tabel 4 : Pengadaan Tanah sesuai Perpres No. 36 Tahun 2005	89
Tabel 5 : Pengadaan Tanah sesuai Undang-Undang No. 2 Tahun 2012	92
Tabel 6 : Pengadaan Tanah sesuai Peraturan Presiden Nomor 102 Tahun 2016	94
Tabel 7 : Posisi Pembebasan Tanah per Januari 2023	104
Tabel 8 : Tanah Belum Bebas per Januari 2023	112



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 : Pengusahaan Tol Transjawa	45
Gambar 2 : Tol Trans Sumatera	47
Gambar 3 : Skema Tahapan Pengusahaan Jalan Tol	49
Gambar 4 : PetaRencana Jalan Tol Jabodetabek	50
Gambar 5 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi I	54
Gambar 6 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi III A	56
Gambar 7 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II	79
Gambar 8 : Musyawarah penetapan harga ganti kerugian	83
Gambar 9 : Alur Pengembalian Dana Talangan (Sosialisai PMK 139/2021)	97
Gambar 10 : Skema Pendanaan Pembangunan Jalan Tol oleh LMAN	100
Gambar 11 : Pemingkatan Prioritisasi Pendanaan PSN oleh KPPIP	111

## DAFTAR DIAGRAM

Halaman

Diagram 1 : Alur Peraturan Perundangan Pengadaan Tanah

111

