

**PEMENUHAN HAK ATAS TEMPAT TINGGAL YANG LAYAK
BAGI MASYARAKAT TERDAMPAK PEMBANGUNAN
JAKARTA INTERNATIONAL STADIUM
(STUDI KASUS KAMPUNG SUSUN BAYAM)**

SKRIPSI

Oleh

**Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
2140050166**



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**

**PEMENUHAN HAK ATAS TEMPAT TINGGAL YANG LAYAK
BAGI MASYARAKAT TERDAMPAK PEMBANGUNAN
JAKARTA INTERNATIONAL STADIUM
(STUDI KASUS KAMPUNG SUSUN BAYAM)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia**

Oleh

**Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
2140050166**



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**

VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

Visi:

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila.

Misi:

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi dibidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan ilmiah, interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada Negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia
7. Membina hubungan kerja sama dengan praktisi hukum dan instansi penegakan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan:

Nama : Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
NIM : 2140050166
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul **“PEMENUHAN HAK ATAS TEMPAT TINGGAL YANG LAYAK BAGI MASYARAKAT TERDAMPAK PEMBANGUNAN JAKARTA INTERNATIONAL STADIUM (STUDI KASUS KAMPUNG SUSUN BAYAM)”** adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana hukum di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 05 Februari 2025
Yang membuat pernyataan



Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
NIM: 2140050166



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

Oleh :

Nama : Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
NIM : 2140050166
Program Studi : Hukum
Peminatan/Program Kekhusuan : Hukum Administrasi Negara
Judul : PEMENUHAN HAK ATAS TEMPAT TINGGAL YANG LAYAK BAGI MASYARAKAT TERDAMPAK PEMBANGUNAN JAKARTA INTERNATIONAL STADIUM (STUDI KASUS KAMPUNG SUSUN BAYAM)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 05 Februari 2025

Menyetujui:

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.
NIDK. 0017115803

Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.K.
NIDN. 0123129201

Ketua Program Studi

Dekan

Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum.
NIDN. 03270446303

Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.
NIDN. 0302117904



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI

Pada tanggal 5 Februari 2025 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
NIM : 2140050166
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum
Judul : Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak Bagi Masyarakat Terdampak Pembangunan Jakarta International Stadium (Studi Kasus Kampung Susun Bayam)

Oleh tim penguji terdiri dari :

Nama Penguji

Jabatan dalam Tim Penguji Tanda Tangan

1. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.

Ketua

2. Dr. Tomson Situmeang, S.H., M.H.

Anggota

3. Inri Januar, S.H., M.H.

Anggota



HALAMAN PENGESAHAN
PEMENUHAN HAK ATAS TEMPAT TINGGAL YANG LAYAK BAGI
MASYARAKAT TERDAMPAK PEMBANGUNAN JAKARTA INTERNATIONAL
STADIUM (STUDI KASUS KAMPUNG SUSUN BAYAM)

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Nama : Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
NIM : 2140050166
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi pada tanggal 05 Februari 2025 dan dinyatakan memenuhi syarat.

Susunan Tim Penguji,

Pemimbing Utama

I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.
NIDK. 0017115803

Pemimbing Pendamping

Dr. Tomson Situmeang, S.H., M.H.
NIDN. 0325028101

Anggota Penguji

Inri Januar, S.H., M.H.
NIDN. 0321018502



PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
NIM : 2140050166
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Jenis Tugas Akhir : Skripsi
Judul : **Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak Bagi Masyarakat Terdampak Pembangunan Jakarta International Stadium (Studi Kasus Kampung Susun Bayam)**

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta
Pada Tanggal 05 Februari 2025
Yang membuat pernyataan



Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala berkat, rahmat dan hidayat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: **“Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak Bagi Masyarakat Terdampak Pembangunan Jakarta International Stadium (Studi Kasus Kampung Susun Bayam)”** guna memperoleh gelar S.H. (Sarjana Hukum) pada Program Studi Hukum, Program Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan serta doa dari banyak pihak. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada pihak-pihak yang telah membantu, membimbing, memberi dukungan beserta doa sehingga penulisan ini dapat diselesaikan dengan baik. Rasa terima kasih ini penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia;
2. Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia;
3. Dr. Tomson Situmeang, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia;
4. Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Hukum, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia;
5. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H., selaku Kepala Departemen Hukum Administrasi Negara sekaligus Dosen Pembimbing I skripsi penulis yang memberikan arahan, pendapat serta saran dalam proses penulisan tugas akhir skripsi ini;
6. Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II skripsi penulis yang telah memberikan pendapat serta saran hingga skripsi ini dapat selesai dengan baik;

7. Dr. Petrus Irwan Panjaitan, S.H., M.H. selaku Dosen Metode Penelitian Hukum yang telah memberikan ilmu, pendapat serta saran hingga dapat terselesaikannya tugas akhir skripsi ini;
8. Edward M.L. Panjaitan, S.H., LL.M, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu penulis dalam hal membimbing dan bertindak sebagai penasehat akademik Penulis selama studi;
9. Bapak/Ibu Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh pendidikan hukum;
10. Kedua orangtua penulis dan keluarga lainnya yang tiada hentinya memberikan dukungan doa, cinta dan kasih sayang sejak penulis lahir dan tidak henti-hentinya motivasi saya untuk terus berjuang dalam menggapai cita-cita sebagai sarjana hukum;
11. Teman-teman seperjuangan angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang saling membantu dalam menyelesaikan skripsi;
12. Semua pihak-pihak yang telah banyak membantu penulis dan dengan setia selalu memberikan semangat, doa, serta kritik dan saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis sangat menyadari sepenuhnya bahwa dalam skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan. Namun demikian Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi dan bermanfaat bagi mereka yang membacanya dan bagi perkembangan ilmu hukum.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberkati kita semua.

Jakarta, 05 Februari 2025

Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM	ii
HALAMAN PERNYATAAN KASLIAN KARYA TUGAS AKHIR	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI	vi
HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Permasalahan	6
B. Rumusan Masalah	6
C. Ruang Lingkup Penelitian	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	8
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	9
1. Kerangka Teori	9
2. Kerangka Konseptual	13
F. Metode Penelitian	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Jenis Data	16
3. Metode Pendekatan	19
4. Teknik Pengumpulan Data	21
5. Analisa Data	22
G. Sistematika Penulisan	24
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 26
A. Tinjauan Umum tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum ..	26
1. Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	26
2. Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	29
B. Tinjauan Umum tentang Hak atas Tempat Tinggal yang Layak	32
1. Pengertian Hak atas Tempat Tinggal yang Layak	32
2. Prinsip-Prinsip Hak atas Tempat Tinggal yang Layak	33
3. Cakupan Hak atas Tempat Tinggal yang Layak	35
4. Kewajiban Negara dan Tanggungjawab Aktor Non-Negara	37
5. Pembatasan yang Diperkenankan terhadap Hak atas Tempat Tinggal yang Layak	39

C. Tinjauan Teori Hukum	42
1. Teori Kepastian Hukum	42
2. Teori Keadilan	45
 BAB III PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBANGUNAN JAKARTA INTERNATIONAL STADIUM	48
A. Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	48
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	52
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	58
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja	66
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	68
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	78
6. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	81
B. Kebijakan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jakarta International Stadium untuk Kepentingan Umum	84
C. Analisa Hukum terhadap Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jakarta International Stadium	89
 BAB IV PEMENUHAN HAK ATAS TEMPAT TINGGAL YANG LAYAK BAGI MASYARAKAT KAMPUNG BAYAM TERDAMPAK PEMBANGUNAN JAKARTA INTERNATIONAL STADIUM	96
A. Kerangka Hukum Pemenuhan Hak atas Tempat Tinggal yang Layak	96
1. Kerangka Hukum Nasional	96
2. Kerangka Hukum Internasional	96
B. Analisis Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal yang Layak Bagi Masyarakat Kampung Bayam Terdampak Pembangunan Jakarta International Stadium	99
 BAB V PENUTUP	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran	106
 DAFTAR PUSTAKA	107

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perubahan Ketentuan PP 19/2021 berdasarkan PP 39/2023	77
Tabel 2. Tahapan Pengadaan Tanah berdasarkan Permen ATR/BPN No. 19/2021	80



ABSTRAK

- A. Nama : Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
B. NIM : 2140050166
C. Judul : Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak Bagi Masyarakat Terdampak Pembangunan Jakarta International Stadium (Studi Kasus Kampung Susun Bayam)
D. Peminatan : Hukum Administrasi Negara
E. Halaman : xiii + 114 halaman
F. Kata Kunci : hak atas tempat tinggal yang layak, masyarakat terdampak pembangunan, jakarta international stadium, kasus kampung susun bayam

G. Ringkasan Isi

Pengadaan tanah untuk pembangunan Jakarta International Stadium (JIS) berdampak pada masyarakat Kampung Bayam yang kehilangan tempat tinggal sebagai gantinya Pemprov DKI Jakarta dan Jakpro berjanji membangun Kampung Susun Bayam sebagai hunian pengganti. Selesai dibangun, masyarakat Kampung Bayam tak kunjung mendapatkan hak atas unit untuk menghuni dan mengelola Kampung Susun Bayam tersebut dan kini menjadi terlantar. Rumusan masalahnya yaitu: apakah pengadaan tanah dalam pembangunan JIS termasuk kepentingan umum? bagaimana pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak bagi masyarakat Kampung Bayam yang terdampak pembangunan JIS?

Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif dengan jenis data sekunder yang dianalisis dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus.

Hasil penelitiannya adalah: pertama, pengadaan tanah untuk pembangunan Jakarta International Stadium termasuk pengadaan tanah dalam kepentingan umum berdasarkan Pasal 10 huruf o dan q UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kedua, pemenuhan hak tempat tinggal yang layak bagi masyarakat Kampung Bayam yang terdampak pembangunan JIS dapat dilakukan dengan memberikan unit Kampung Susun Bayam sesuai tanggungjawab hukum yang diatur Kepgub 878/2018 dan Kepgub 979/2022, serta Surat Walikota Jakarta Utara nomor e-0176/PU.04.00 perihal Data Verifikasi Warga Calon Penghuni Kampung Susun Bayam.

- H. Daftar Acuan : 20 buku, 19 peraturan perundang-undangan, 11 jurnal/makalah, dan sumber internet
I. Dosen Pembimbing I : I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.
Dosen Pembimbing II : Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.Kn

Jakarta, 05 Februari 2025
Penulis
Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga

ABSTRACT

- A. Name : Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga
B. Student ID Number : 2140050166
C. Title : *Fulfillment of the Right to Decent Housing for Communities Affected by the Construction of the Jakarta International Stadium (Case Study of Kampung Susun Bayam)*
D. Department : State Administrative Law
E. Pages : xiii + 114 pages
F. Keyword : *the right to adequate housing, communities affected by construction, Jakarta International Stadium, Kampung Susun Bayam case*

G. Summary of Content :

Land acquisition for the construction of the Jakarta International Stadium (JIS) has had an impact on the people of Kampung Bayam who lost their homes. In return, the DKI Jakarta Provincial Government and Jakpro promised to build Kampung Susun Bayam as a replacement housing. After it was built, the people of Kampung Bayam have not received the rights to the units to live in and manage the Kampung Susun Bayam and are now abandoned. The formulation of the problem is: is land acquisition in the construction of JIS included in the public interest? How is the fulfillment of the right to decent housing for the people of Kampung Bayam who are affected by the construction of JIS?

This research was conducted using a normative legal research method with secondary data types analyzed using a statutory approach and a case approach.

The results of the research are: first, land acquisition for the construction of the Jakarta International Stadium is included in land acquisition in the public interest based on Article 10 letters o and q of Law No. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. Second, the fulfillment of the right to decent housing for the people of Kampung Bayam affected by the JIS construction can be done by providing Kampung Susun Bayam units in accordance with the legal responsibilities regulated by the Governor's Decree 878/2018 and the Governor's Decree 979/2022, as well as the Letter of the Mayor of North Jakarta number e-0176/PU.04.00 concerning Verification Data for Prospective Residents of Kampung Susun Bayam.

- H. Reading List : 20 books, 19 laws and regulations, 11 journals/papers, and internet sources
I. 1st Supervisor : I Dewa Ayu Widayani, S.H., M.H.
2nd Supervisor : Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.Kn

Jakarta, 5th February 2025
Writer
Sherly Apriyani Sri Rezeki Sinaga