

**TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PEMBANGUNAN JIS
(JAKARTA INTERNASIONAL STADIUM) TERHADAP
PEMANFAATAN ASET PEMPROV DKI JAKARTA**

SKRIPSI

Oleh

**Juan Filbert Matius Panjaitan
2140050040**



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

**TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PEMBANGUNAN JIS
(JAKARTA INTERNASIONAL STADIUM) TERHADAP
PEMANFAATAN ASET PEMPROV DKI JAKARTA**

SKRIPSI

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

Oleh

**Juan Filbert Matius Panjaitan
2140050040**



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

VISI & 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 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 kerjasama 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

Nama : Juan Filbert Matius Panjaitan
NIM : 2140050040
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terkait Pembangunan JIS (Jakarta Internasional Stadium) Terhadap Pemanfaatan Aset Pemprov DKI Jakarta”** adalah :

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

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

Jakarta, 4 Juli 2025
Yang membuat pernyataan,



Juan Filbert Matius Panjaitan
2140050040



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PEMBANGUNAN JIS (Jakarta
Internasional STADIUM) TERHADAP PEMANFAATAN ASET PEMPROV
DKI JAKARTA

Oleh :

NAMA : Juan Filbert Matius Panjaitan
NIM : 2140050040
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

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

Jakarta, 4 Juli 2025

Menyetujui :

Pembimbing I

Prof. Dr. Aarce Tehupeiory, S.H., M.H

NIDN: 0314086404

Pembimbing II

Adrianus Herman Henok, S.H., M.H

NIDN: 0306048112

Ketua Program Studi Hukum

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

NIDN :0327046303

Dekan Fakultas Hukum



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

NIDN: 0302117904



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI

Pada tanggal 3 Juli 2025 telah diselenggarakan Sidang Skripsi untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas Nama :

Nama : Juan Filbert Matius Panjaitan

NIM : 2140050040

Program Studi : Fakultas Hukum

Fakultas : Hukum

termasuk ujian tugas Akhir yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PEMBANGUNAN JIS (JAKARTA INTERNASIONAL STADIUM) TERHADAP PEMANFAATAN ASET PEMPROV DKI JAKARTA”** oleh tim penguji yang terdiri dari :

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Prof. Dr. Aarce Tehupeiory, SH.,MH.	Sebagai Pembimbing I	
2. Adrianus Herman Henok,SH.,MH	Sebagai Pembimbing II	
3. Dr. Diana RW Napitupulu, SH., MH., M.Kn., M.Sc.	Sebagai Penguji	



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PEMBANGUNAN JIS (JAKARTA INTERNASIONAL STADIUM) TERHADAP PEMANFAATAN ASET PEMROV DKI JAKARTA

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

NAMA : Juan Filbert Matius Panjaitan
NIM : 2140050040
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Administrasi Negara

Susunan Tim Penguji

Pembimbing Utama

(Prof. Dr. Aarce Tehupeiori, S.H., M.H)
(NIDN : 0314086404)

Pembimbing Pendamping

(Adrianus Herman Henok, S.H., M.H)
(NIDN : 0306048112)

Anggota Penguji

(Dr. Diana RW Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc)
(NIDN: 0305046406)



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

Pernyataan Dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Juan Filbert Matius Panjaitan
NIM : 2140050040
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Jenis Tugas Akhir : Skripsi
Judul : Tinjauan Yuridis Terkait Pembangunan JIS (Jakarta Internasional Stadium) Terhadap Pemanfaatan Aset Pemprov DKI Jakarta

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 Noneksklusif 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.

Jakarta, 4 Juli 2025
Yang menyatakan



Juan Filbert Matius Panjaitan
2140050040

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat dan karunia-Nya penulis diberi kesempatan untuk menyelesaikan penyusunan skripsi dengan Judul **“Tinjauan Yuridis Terkait Pembangunan JIS (Jakarta Internasional Stadium) Terhadap Pemanfaatan Aset Pemprov DKI Jakarta”** Adapun skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk penulis memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) di Fakultas Hukum Program Studi Hukum Universitas Kristen Indonesia.

Penulis mengetahui bahwasanya dari tahap penyusunan hingga selesai penelitian ini dibuat, tidak terlepas dari dukungan, doa, serta kritik dan saran dari pihak-pihak yang telah memberikan kontribusi besar kepada penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Dr. Tomson Situmeang, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Dr. Rr. Ani Wijayanti, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Ibu Prof. Dr. Aarce Tehupeiori, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis, memberikan saran, serta tidak pernah lupa memberikan semangat kepada penulis agar lebih giat dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Adrianus Herman Henok, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis, memberikan kritik dan saran selama proses menyusun skripsi ini, dan menjadi salah satu acuan bagi penulis agar selama proses penyusunan skripsi, penulis tidak bermalas-malasan.
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, terimakasih atas segala ilmu dan bantuan yang diberikan kepada penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
8. Bapak Sahala Ricardo Panjaitan dan Ibu Rindu Manalu, S.H. selaku orangtua dari penulis yang sudah memberikan segalanya dalam bentuk cinta dan kasih, doa, serta materi yang telah diberikan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Pendidikan Strata I ini.
9. Ivana Dorothy Febiola selaku, kakak penulis. Terimakasih atas dukungan dan doa, serta kehadiran di dunia karena selalu ada di sisi penulis dalam memikul beratnya tanggung jawab sebagai satu-satunya

anak laki-laki yang ada di keluarga.

10. Daniel Valentino, selaku sahabat penulis sejak SMP. Terimakasih karena selalu ada setiap penulis membutuhkan bantuan dan tidak pernah berubah sejak 2015 sampai sekarang.
11. Kepada teman-teman penulis yang berada pada grup RD yang selalu menemani dan memberikan semangat dalam menyelesaikan penulisan skripsi dalam waktu yang tidak terduga.
12. Juan Felix, Oktaviayandi, Nathanael Sinambela, Andreas Situngkir, Novelia Elisabeth, Ester Anugrah, Yoel Andreas, dan Yosua Parlindungan selaku teman dekat penulis selama masa perkuliahan, penulis ucapkan terimakasih karena selalu memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, dan menjadi tempat penulis mencurahkan segala kegundahan dalam penyusunan skripsi.
13. Kheterina Perangin Angin karena berkat kehadiran kamu sangat memberi arti dan kesan yang sangat berharga bagi penulis. Terimakasih karena selalu menemani penulis dari awal penulisan skripsi dilakukan.
14. Kepada pihak yang tidak dapat disebutkan Namanya satu persatu-satu yang telah hadir membantu dan memberikan semangat serta motivasi sejak penulis menempuh masa perkuliahan hingga penulisan skripsi ini selesai, penulis ucapkan terima kasih.
15. Yang terakhir, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada diri sendiri, terimakasih sudah bertahan dalam situasi apapun selama penulisan skripsi. Terimakasih sudah percaya kepada diri sendiri selama penulisan skripsi ini dan tetap selalu berjuang untuk melanjutkan hidup dengan pribadi yang baik bagi orang banyak.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis butuhkan guna perbaikan dimasa mendatang. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi banyak orang terutama didalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Pidana di Indonesia.

Jakarta, 22 Januari 2024

Penulis

Juan Filbert Matius Panjaitan

DAFTAR ISI

VISI & MISI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI.....	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep.....	13
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan Umum Mengenai Teori Kepastian Hukum.....	19
B. Tinjauan Umum Mengenai Teori Keadilan	19
C. Pengertian Pelepasan Tanah.....	21
D. Pengertian Pembebasan Tanah.....	25
E. Tujuan Pemanfaatan Aset	31
BAB III TATA CARA PEROLEHAN DAN PEMANFAATAN TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL.....	36
A. Penguasaan Hak atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional	36
B. Macam-Macam Hak Aset dan Tanah.....	40
C. Pengalihan Pengadaan Tanah.....	45
D. Analisis.....	49

BAB IV PENGARUH PEMBANGUNAN JIS ATAS PEMANFAATAN ASET PEMROV DKI JAKARTA DAN PERATURAN GUBERNUR NOMOR 14 TAHUN 2019	53
A. Pengimplementasian Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019	53
B. Pengaruh Pembangunan JIS	61
C. Analisis.....	70
BAB V PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	77



ABSTRAK

- A. Nama : Juan Filbert Matius
B. NIM : 2140050040
C. Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara
D. Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan JIS (Jakarta International Stadium) Terhadap Pemanfaatan Aset Pemprov DKI Jakarta
E. Halaman : i – vi + 72 halaman + Daftar Pustaka
F. Kata Kunci : Pembangunan, JIS, Pemanfaatan Aset
G. Ringkasan Isi :

Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan JIS (Jakarta International Stadium) Terhadap Pemanfaatan Aset Pemprov DKI Jakarta memiliki banyak permasalahan termasuk dalam hal pengadaan tanah. Pemerintah terus bekerja dan mengupayakan adanya pengadaan tanah agar permasalahan terkait dengan pembangunan JIS ini cepat untuk dapat diselesaikan.

Skripsi ini diteliti dengan menggunakan sistem atau metode yuridis normatif, yang artinya bahwa dalam penelitian dan penulisannya diambil dari buku-buku, undang-undang, dan panduan berbasis lainnya yang dapat digunakan sebagai acuan dalam penelitian penulis ini.

Penelitian ini memberikan hasil bahwa dalam hal pembangunan Stadion Olahraga JIS, membawa banyak kontravensi baik positif maupun negatif. Dari sisi masyarakat maupun sisi pemerintah banyak mendapatkan nilainya masing-masing, sehingga terkait dengan pembangunannya harus tetap dilanjutkan tetapi dengan berdasarkan pada ketentuan undang-undang dan tidak melanggar hukum.

- H. Daftar Acuan : 38 Buku, 1 Peraturan Perundang-Undangan, 4 Jurnal
I. Dosen Pembimbing I : Prof. Dr. Aarce Tehupeiory, S.H., M.H.
J. Dosen Pembimbing II : Adrianus Herman Henok, S.H., M.H.

Jakarta, 21 Juni 2025
Penulis

Juan Filbert Matius

ABSTRACT

- A. Name : Juan Filbert Matius
B. NIM : 2140050040
C. Department : Administrative Law
D. Title : *Juridical Review of the Construction of JIS (Jakarta International Stadium) in Relation to the Utilization of DKI Jakarta Provincial Government Assets*
E. Page : i-vi + 72 Page + Bibliography
F. Keyword : Copyright, Piracy, Content Creator, Affiliators
G. Summary of Content :

The juridical review of the construction of JIS (Jakarta International Stadium) in relation to the utilization of assets owned by the DKI Jakarta Provincial Government reveals several issues, including land acquisition. The government has been working continuously to resolve these issues in order to expedite the completion of the JIS project.

This thesis uses a normative juridical method, meaning that the research and writing are based on literature, laws, and other normative references that serve as the foundation of the author's analysis.

The findings of this research show that the construction of the JIS sports stadium has sparked various controversies, both positive and negative. Different perspectives have emerged from both the public and the government, each with their own assessments. Therefore, the continuation of the construction must be carried out in accordance with legal regulations and must not violate the law.

- H. Reference List : 38 Books, 1 Regulations, 4 Journals
I. Supervisor I : Prof. Dr. Aarce Tehupeiori, S.H., M.H.
Supervisor II : Adrianus Herman Henok, S.H., M.H.

Jakarta, 21 June 2025
Author

Juan Filbert Matius