

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah merupakan suatu karunia yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai negara untuk kepentingan masyarakat luas, baik yang dikuasai atau dimiliki seseorang, kelompok termasuk dari masyarakat hukum adat ataupun badan hukum maupun yang belum diatur oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dimuat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) yang menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.¹

Pada hukum agraria mempunyai arti yang sangat berbeda antara bahasa lainnya, Pengertian agraria mencakup bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang ada di dalamnya. Dalam konteks ini, bumi meliputi permukaan (yang dikenal sebagai tanah), lapisan di bawahnya, serta bagian yang berada di bawah air.

Di seluruh Indonesia, sifat masyarakat sangat terkait dengan hukum tanah. Jiwa rakyat dan tanah tidak dapat dipisahkan. Hal ini berarti bahwa setiap perubahan dalam jiwa rakyat, baik dari hasil pertumbuhan yang panjang maupun akibat revolusi, juga memerlukan perubahan dalam hukum tanah. Sebelum adanya UUPA, hukum tanah masih bercorak dualisme, yang dimana hukum tanah bersumber pada hukum adat dan hukum barat.²

¹ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 3.

² B.F.Sihombing, 2004, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, hlm. 5.

Dalam rangka pembangunan stadion BMW dinas pemuda dan olahraga saling berkoordinasi dengan instansi terkait seperti, biro hukum terkait dengan hak atas tanah dan juga dinas tata kota terkait dengan peruntukannya. Juga penyempurnaan hijau taman (PHU) menjadi suka rencana olahraga untuk proses suka rekreasi dan olahraga (SRO) pada lokasi dan disesuaikan dengan rencana rinci tata ruang wilayah (RRTRW) kecamatan tanjung priok.

Adapun tahapan yang diharuskan dilakukan pemerintah Ketika akan membebaskan lahan yaitu³:

1. Perencanaan; yaitu pembuatan dokumen (berdasarkan Pasal 5 perpres 71 tahun 2012)
2. Persiapan pengadaan tanah, meliputi:
 - a. Pemberitahuan
 - b. Pendataan lokasi awal
 - c. Konsultasi publik rencana pembangunan
3. Pelaksanaan pengadaan Tanah (Bab IV Peraturan Presiden 71/2012)
4. Penyerahan hasil pengadaan tanah
5. Pembangunan

Adapun subjek hak milik atas tanah ditetapkan dalam Pasal 21 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia⁴
2. Badan hukum yang ditetapkan pemerintah

Pelaksanaan desentralisasi diharapkan dapat meningkatkan kemandirian dan kapasitas pemerintah daerah dalam pembangunan dan pengelolaan infrastruktur. Keberadaan stadion olahraga sebagai fasilitas publik dinilai sangat penting untuk mengakomodasi aktivitas dan interaksi masyarakat dalam sebuah tatanan kota. Keinginan masyarakat dan

³ Boris Tampubolon, 2019, *Panduan Memahami (Masalah) Hukum di Masyarakat Agar Tidak Menjadi Korban*, Kencana, Jakarta, hlm. 80.

⁴ Urip Santoso, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Depok, Kencana, Depok, hlm. 39.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mempunyai fasilitas kebanggaan yang akan menjadi ikon atau landmark kota dengan stadion sepakbola bertaraf internasional akan segera terwujud dengan telah dimulainya pembangunan proyek Jakarta International Stadium.

Keberadaan infrastruktur salah satu cara negara untuk menunjang aktivitas masyarakat dalam berbagai aspek. Adapun pengertian dari infrastruktur adalah kebutuhan masyarakat demi mempercepat suatu pembangunan daerah maupun nasional.

Menurut chen dan bartle penyediaan infrastruktur yang efektif, efisien serta berkelanjutan merupakan salah satu faktor untuk pendorong ekonomi. Pembangunan infrastruktur menjadi pekerjaan rumah yang cukup berat bagi pemerintah seiring berkembangnya fenomena urbanisasi. Sudah diprediksi pada tahun 2030 sebanyak 4,9 miliar orang yang ada di dunia akan memilih tinggal di kawasan perkotaan. Sehingga pemerintah, sering melaksanakan pembangunan infrastruktur sebagai salah satu pembangunan kota yang berkelanjutan.⁵

Sejak pemberlakuan otonomi daerah di Indonesia, pemerintah daerah berhak mengatur dan mengembangkan wilayah otonominya sesuai dengan potensi serta sumber daya yang dimiliki. Salah satu konsepnya dari otonomi daerah ialah penyerahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintahan untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan aspirasi masyarakat. Istilah dari konsep tersebut tercantum pada BAB VI Undang-Undang Dasar 1945 tentang pemerintahan daerah serta pelaksanaanya diatur pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah.

Dalam menjalin suatu hubungan hukum, masing-masing dari pihak harus mempunyai kepentingan yang sama maupun berbeda.⁶ Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah mengeluarkan surat Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019 yang berisi tentang Penugasan kepada Perseroan Terbatas

⁵ Badan PBB untuk Pembangunan (UNDP), 2015, "Infrastruktur dan Pembangunan"

⁶ Husni Thamrin, 2021, *Hukum Perjanjian Bangunan Guna Serah (Build Operate and Transfer)*, Laskabang Pustaka, Yogyakarta, hlm. 101-102.

Jakarta Propertindo untuk mengembangkan Kawasan Olahraga Terpadu. Surat peraturan ini menjadi landasan penting bagi realisasi proyek besar tersebut. Pada akhirnya, bentuk konkret dari Peraturan Gubernur ini terwujud dalam pembangunan stadion bertaraf internasional yang diberi nama Jakarta International Stadium. Stadion ini merupakan simbol dari komitmen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memajukan fasilitas olahraga di ibu kota, sekaligus menjadi salah satu ikon baru kota Jakarta yang siap mendukung berbagai kegiatan olahraga bertaraf nasional dan internasional.

Dengan adanya Keputusan Gubernur Nomor 75 Tahun 2011 dengan penunjukan dinas pemuda dan olahraga sebagai pengguna milik daerah (BMD) pemerintah provinsi DKI Jakarta berupa tanah seluas 285.335.m2 yang terletak di jalan rumah koja, kelurahan panjang 90, kecamatan tanjung priok kota administrasi jakarta utara. Berdasarkan pertimbangan saat ini pemprov DKI Jakarta sangat perlu untuk membuat atau mengembangkan satu kawasan olahraga oleh karna itu dinas pemuda jakarta berkewajiban untuk⁷:

1. Membuat perencanaan pengembangan dan penataan secara menyeluruh terhadap barang milik daerah yang berada adalah penguasanya.
2. Merencanakan seluruh biaya yang berkaitan dengan perawatan dan pemeliharaan, pengamanan terhadap barang milik daerah beserta sarana dan penunjang lainnya.
3. Menggunakan dan mengelola barang milik daerah untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsinya.
4. Melakukan pengamanan dan pengendalian atas pengguna barang milik daerah.
5. Mengamankan dan memelihara barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya serta memenuhi kewajibannya sesuai dengan tugas dan fungsinya.

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Dalam masa pemberi kewenangan kepada dispora maka segala permasalahan yang timbul di atas tanah tersebut menjadi kewajiban pemprov DKI Jakarta dalam pembebasan tanah yang masih bermasalah.

Berdasarkan temuan di lokasi masih terdapat permasalahan yang timbul dalam hal penguasaan lahan dari warga mengingat masih ada bentuk perlawanan dari warga sehingga dalam hal penguasaan tanah tersebut harus dibawa ke ranah pengadilan. Di dalam pengukuran tanah dari BPN masih terdapat beberapa bangunan permanen dan semi permanen yang di kuasai oleh warga yang berada di bawah jalan tol, terdapat tiang silet PLN terkena rencana pembebasan jalan tol akses tanjung priok yang data-data pendukungnya belum termasuk dalam berkas permohonan dan belum semua lokasi tanah dapat dilaksanakan pengukuran sebagaimana mestinya karena adanya penggunaan dan gangguan dari masyarakat yang menggunakannya. Kondisi yang dapat menyebabkan adanya temperatur yang sangat tinggi terhadap masyarakat yang dapat memindahkan material yang berasal dari masyarakat.⁸

Dari hasil penelitian berupa berkas-berkas permohonan dan ternyata dalam lokasi tersebut masih menjadi objek perkara perdata dengan adanya permasalahan-permasalahan yang timbul pada lokasi tanah tersebut untuk segera di selesaikan agar tidak timbul permasalahan berikutnya. Perlu diketahui bahwa setiap kegiatan atau hubungan baik antar individu dan institusi (Badan Hukum) sering terjadi perbedaan pendapat, penafsiran, sikap perilaku, dan lain- lain.⁹

Peningkatan minat masyarakat terhadap olahraga, khususnya sepak bola, telah menunjukkan tren yang sangat positif dalam beberapa tahun terakhir. Namun, sayangnya, fenomena ini tidak diimbangi dengan peningkatan kualitas dan kuantitas prasarana serta sarana olahraga yang memadai. Keadaan ini menyebabkan adanya kesenjangan antara semangat masyarakat dalam

⁸ Prim Haryadi, 2022, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Gugatan Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 163.

⁹ Aris Prio Agus Santoso, 2023, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Pustakabaru Press, Yogyakarta, hlm. 9.

berolahraga dengan fasilitas yang tersedia untuk menunjang aktivitas tersebut. Secara khusus, bagi warga Jakarta.

Pembangunan Jakarta International Stadium diharapkan dapat menciptakan ekosistem sepak bola yang holistik dan berkualitas. Tujuannya adalah untuk menghasilkan pemain-pemain yang juara, baik di tingkat nasional maupun internasional. Dengan adanya stadion berkelas dunia ini, Jakarta dapat memiliki fasilitas yang tidak hanya membanggakan dari segi fisik, tetapi juga fungsional dalam mendukung berbagai kegiatan olahraga dan event-event besar.

Pembangunan Jakarta International Stadium dipandang sebagai langkah penting untuk meningkatkan prestasi dan perkembangan dalam bidang olahraga, khususnya dalam cabang sepak bola yang memiliki standar internasional. Mengakui pentingnya hal ini, pemerintah pusat dan daerah saling bersinergi untuk mendukung proyek pembangunan tersebut. Sebagai bentuk dukungan, pemerintah pusat memberikan dana kepada pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas pembangunan JIS. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa fasilitas olahraga yang berkualitas dan sesuai standar internasional dapat dibangun, sehingga mampu menjadi pusat kegiatan olahraga yang bergengsi dan memberikan kontribusi positif bagi pengembangan olahraga nasional serta prestasi atlet Indonesia di kancah internasional.

Pemerintah DKI Jakarta, pada awalnya, memiliki rencana ambisius untuk membebaskan tanah di Jalan Martadinata, Jakarta Utara. Tujuan dari pembebasan tanah ini adalah untuk membangun sebuah ruang terbuka hijau yang dinamakan Taman BMW (Berwibawa dan Manusiawi). Proyek ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat dengan menyediakan ruang rekreasi dan area hijau yang dapat diakses oleh semua kalangan. Pemerintah Daerah DKI Jakarta telah memberikan penugasan kepada PT. Jakarta Propertindo (Jakpro) untuk membebaskan lahan dan membangun Jakarta International Stadium (JIS) beserta seluruh fasilitas pendukungnya. Hingga saat ini, Dinas Pemuda dan Olahraga yang memegang

hak atas tanah seluas 26,7 hektar di Jalan Matadinata, Jakarta Utara, masih belum mendapatkan kepastian mengenai pemanfaatan lokasi tersebut.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dikuasai. Tindakan yang diizinkan, diwajibkan, atau dilarang, yang merupakan isi dari hak penguasaan tersebut, menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁰

Menurut Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019, PT. Jakpro diberi mandat untuk mengembangkan kawasan olahraga terpadu dengan total luas 265.335,99 meter persegi. Penugasan ini mencakup beberapa tanggung jawab utama, termasuk pembangunan dan pengelolaan stadion olahraga bertaraf internasional lengkap dengan fasilitas pendukungnya. Selain itu, PT. Jakpro juga bertanggung jawab untuk mengembangkan dan mengelola kawasan olahraga terpadu yang terintegrasi dengan sistem transportasi umum massal, membangun dan mengelola fasilitas untuk berbagai kegiatan campuran, serta menyediakan ruang terbuka hijau bagi masyarakat.¹¹

Program ini merupakan salah satu prioritas utama dan unggulan yang diusung oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam Keputusan Gubernur Nomor 10 Tahun 2018 tentang Kegiatan Strategis Daerah, yang secara khusus menyoroti Pembangunan Stadion Olahraga Bertaraf Internasional. Kegiatan ini juga bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi di wilayah DKI Jakarta melalui peningkatan aktivitas ekonomi yang berkaitan dengan sektor olahraga.

Seluruh tujuan dan rencana strategis ini tertuang dalam dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi DKI Jakarta 2017- 2022. Dokumen ini ditetapkan melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 dan

¹⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta (selanjutnya disingkat Boedi Harsono II), hlm. 24.

¹¹ Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 14 Tahun 2019 Tentang Penugasan Pengembangan Kawasan Olahraga Terpadu

berfungsi sebagai panduan utama dalam melaksanakan berbagai program pembangunan di DKI Jakarta, termasuk pembangunan Jakarta International Stadium. Melalui RPJMD ini, diharapkan pembangunan stadion dan fasilitas pendukungnya dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien, serta memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat DKI Jakarta.

Salah satu tantangan utama yang dihadapi dalam pembangunan Jakarta International Stadium adalah proses pengadaan tanah. Mengingat skala proyek yang besar ini, pembebasan lahan menjadi isu yang kompleks dan sensitif. Proses ini harus mematuhi semua peraturan yang berlaku, serta memastikan bahwa ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah yang terkena dampak adalah adil dan sesuai dengan nilai properti yang bersangkutan. Dengan demikian, menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan infrastruktur dan hak-hak individu pemilik tanah menjadi prioritas utama dalam setiap tahap pengadaan lahan untuk proyek ini. Menurut Syarifin, akibat hukum merujuk pada segala konsekuensi yang timbul dari tindakan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum. Selain itu, akibat hukum juga mencakup konsekuensi lain yang ditetapkan atau dianggap sebagai akibat hukum oleh undang-undang terkait berdasarkan peristiwa tertentu.¹²

Sebagai sebuah proyek besar yang melibatkan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) seperti PT Jakarta Propertindo (Jakpro) serta kerjasama dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, pembangunan Jakarta International Stadium (JIS) membutuhkan rangkaian proses legalitas yang komprehensif. Hal ini melibatkan berbagai tahapan, mulai dari perolehan persetujuan dan izin dari otoritas terkait, hingga penandatanganan perjanjian dengan berbagai pihak terkait.

Proses-proses tersebut menjadi penting untuk memastikan bahwa seluruh aspek proyek ini berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di wilayah tersebut. Dalam konteks ini, berbagai perizinan seperti izin lingkungan, izin pembangunan, dan izin operasional menjadi perlu diperoleh.

¹² Pipin Syarifin, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung, hlm. 71.

Selain itu, perjanjian dengan pemilik lahan terkait pembebasan tanah, kontraktor pembangunan, dan pihak-pihak terkait lainnya juga merupakan bagian integral dari proses legalitas proyek ini.

Dengan memastikan pemenuhan semua persyaratan legal ini, proyek Jakarta International Stadium dapat dilaksanakan dengan keabsahan hukum yang tepat dan memastikan bahwa semua aspek pembangunan berjalan sesuai dengan regulasi yang berlaku, serta dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat dan pihak-pihak yang terlibat. Pemprov DKI yang memiliki hak atas tanah dalam pembangunan Jakarta internasional Stadium (JIS) . Hingga saat ini, pihak yang memiliki hak pengelolaan dan pemanfaatan penuh atas Jakarta International Stadium (JIS) adalah PT Jakarta Propertindo (Jakpro), sebuah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang bertanggung jawab atas pembangunan dan pengelolaan properti tersebut. Meskipun demikian, meski telah berjalan sejumlah waktu sejak pembangunannya, Pemprov DKI ataupun pihak terkait lainnya belum mendapatkan manfaat ekonomi atau keuntungan langsung dari properti ini. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa segala aspek pengelolaan dan pemanfaatan JIS sepenuhnya berada di bawah kendali dan wewenang PT Jakpro.

Dalam konteks ini, keuntungan atau manfaat ekonomi yang mungkin diharapkan oleh masyarakat atau pihak terkait lainnya, seperti pendapatan dari penyelenggaraan acara olahraga atau kegiatan komersial lainnya di stadion, masih belum dapat direalisasikan. Perlu dilakukan langkah-langkah strategis yang lebih lanjut untuk memastikan bahwa potensi ekonomi dan manfaat sosial dari pembangunan JIS dapat dimanfaatkan secara optimal oleh masyarakat dan pihak-pihak terkait lainnya dalam jangka waktu yang akan datang. Sebagai badan usaha milik daerah yang mengelola berbagai proyek besar dan inovatif, PT Jakpro mungkin menghadapi situasi di mana regulasi yang ada tidak mencakup sepenuhnya ruang lingkup dan kompleksitas proyek yang mereka jalankan. Oleh karena itu, mengingat latar belakang yang telah diuraikan dan pentingnya transparansi dalam pengelolaan Jakarta International Stadium (JIS) oleh PT Jakarta Propertindo (Jakpro), diperlukan penelitian yang

komprehensif. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi sejauh mana keterpenuhan PT Jakpro terhadap asas pemanfaatan yang diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019.

Hingga saat ini, terdapat kekhawatiran bahwa belum ada legalitas yang sah yang diterima oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI) yang dapat memberikan dasar yang cukup untuk memastikan bahwa pemanfaatan JIS sesuai dengan asas yang ditetapkan dalam peraturan tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini akan menyelidiki secara menyeluruh proses pengelolaan dan pemanfaatan JIS oleh PT Jakpro, termasuk transparansi dalam kegiatan operasionalnya serta keterpenuhan terhadap ketentuan hukum dan regulasi yang berlaku. Diharapkan bahwa hasil penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana JIS dikelola oleh PT Jakpro dan sejauh mana konsistensi mereka dalam mematuhi asas pemanfaatan yang diatur oleh peraturan gubernur. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan dasar yang lebih kuat bagi Pemprov DKI Jakarta untuk menetapkan legalitas yang sah dan memastikan bahwa pemanfaatan JIS berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan. Sehingga, dalam konteks ini, penelitian ini akan memberikan perhatian khusus pada peran PT Jakpro. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa PT Jakpro memberikan hak yang adil kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan memenuhi tanggung jawab hukum yang diperlukan dalam pengelolaan Jakarta International Stadium. Penelitian ini akan menyelidiki secara mendalam apakah PT Jakpro telah mematuhi prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, dan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku dalam kegiatan operasionalnya.

B. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana tata cara perolehan dan pemanfaatan aset serta tanah dalam pembangunan JIS?
- 2) Apa yang menjadi pengaruh pembangunan aset berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019 terhadap implementasi

pembangunan JIS terhadap asas pemanfaatan aset Pemprov DKI Jakarta?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Demi mencapai tujuan proposal penelitian ini, maka diperlukan batasan-batasan yang dimuat melalui ruang lingkup. Ruang lingkup penelitian digunakan dengan tujuan menerangkan batas area proposal penelitian ini supaya bisa memberikan hasil yang efektif serta benar sesuai perumusan masalah yang sudah ada diatas, adapun ruang penelitian ini akan dibatasi sesuai permasalahan pertama tentang Pembangunan Jakarta Internasional Stadium telah memenuhi asas pemanfaatan aset sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun rumusan masalah yang kedua tentang pengaruh Pembangunan aset berdasarkan peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019 terhadap Implementasi Pembangunan Jakarta International Stadium terhadap asas pemanfaatan aset pemprov DKI Jakarta.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Secara umum penelitian bertujuan sebagai berikut:

- a. Memberikan penjelasan yang bertujuan untuk menyelidiki dampak ekonomi dari pembangunan Jakarta International Stadium (JIS) terhadap aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Ini meliputi evaluasi terhadap peningkatan nilai aset yang dimiliki oleh Pemprov DKI Jakarta sebagai akibat dari adanya JIS, potensi pendapatan tambahan yang dihasilkan melalui berbagai sumber, seperti sewa fasilitas, tiket masuk, sponsor, dan acara khusus, serta dampak ekonomi lainnya yang mungkin timbul dari operasi dan pengelolaan JIS, seperti penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan kunjungan wisatawan, perkembangan sektor usaha lokal, dan peningkatan pendapatan pajak.

- b. Mengetahui dan menjelaskan evaluasi menyeluruh terhadap efisiensi pemanfaatan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam konteks pembangunan Jakarta International Stadium (JIS). Ini melibatkan analisis mendalam untuk menilai sejauh mana aset-aset tersebut digunakan secara optimal dalam mendukung pembangunan dan operasionalisasi JIS. Selain itu, penelitian ini juga akan mengidentifikasi apakah terdapat ruang untuk peningkatan pemanfaatan aset, baik dalam hal volume penggunaan maupun dalam hal diversifikasi penggunaan. Selanjutnya, penelitian ini akan mengevaluasi seberapa baik pengelolaan aset tersebut dilakukan oleh PT Jakpro, termasuk pengelolaan keuangan, pemeliharaan, dan pengembangan aset yang sesuai dengan tujuan strategis pemerintah daerah.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis mendalam guna memahami sejauh mana peraturan yang berlaku telah sesuai dengan azas pemanfaatan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Kehadiran pembangunan JIS (Jakarta International Stadium) memiliki signifikansi yang tak terbantahkan bagi PT Jakpro dalam mempercepat pelaksanaan proyek tersebut serta menjadikannya sebagai salah satu prioritas utama dalam agenda pembangunan yang diprioritaskan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sebagaimana tercantum dalam Kegiatan Strategis Daerah (KSD) Nomor 10. Dalam konteks ini, penelitian bertujuan untuk mengidentifikasi keselarasan antara peraturan yang ada dengan prinsip-prinsip pemanfaatan aset publik, sebagai landasan kritis dalam pengembangan dan implementasi pembangunan JIS.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch menekankan pentingnya keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Radbruch berargumen bahwa meskipun kepastian hukum sangat penting untuk menjaga stabilitas dan keteraturan dalam masyarakat, keadilan harus menjadi prioritas utama. Ia mengemukakan bahwa hukum yang tidak adil, meskipun memiliki kepastian, tidak dapat diterima. Dalam pandangannya, hukum harus berfungsi untuk mencapai tujuan moral dan sosial, sehingga kepastian hukum tidak boleh mengorbankan nilai-nilai keadilan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, Radbruch mengusulkan bahwa dalam situasi di mana kepastian hukum bertentangan dengan keadilan, keadilan harus diutamakan, menciptakan suatu antinomi antara ketiga elemen tersebut.¹³

b. Teori Keadilan

Teori yang dipakai skripsi ini adalah teori keadilan menurut John Rawls adalah ukuran yang harus diberikan untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama. Menurut ada 3 (tiga) prinsip keadilan yaitu:

- 1) Prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty of principle*);
- 2) Prinsip perbedaan (*differences principle*); dan
- 3) Prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*).

Pada kenyataannya ketiga prinsip itu tidak dapat diwujudkan secara bersama-sama karena dapat terjadi prinsip yang satu dapat berbenturan dengan prinsip yang lain. Rawls berpendapat jika

¹³ Amini, S., 2022, *Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum*. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(3), hlm. 1347-1361. Available at: <https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/17712>, Diakses pada 25 Juni 2025

terjadi benturan (konflik), maka: *Equal liberty principle* harus diprioritaskan dari pada prinsip-prinsip yang lainnya. Dan, *Equal opportunity principle* harus diprioritaskan daripada *differences principle*. Pemikiran John Rawls tidaklah mudah untuk dipahami, bahkan ketika pemikiran itu telah ditafsirkan ulang oleh beberapa ahli, beberapa orang tetap menganggap sulit untuk menangkap konsep keadilan John Rawls. Maka, tulisan ini mencoba memberikan gambaran secara sederhana dari pemikiran John Rawls, khususnya dalam buku *A Theory of Justice*. Kehadiran penjelasan secara sederhana menjadi penting, ketika disisi lain orang menganggap sulit untuk memahami konsep keadilan John Rawls.

Berdasarkan buku John Rawls yang berjudul “*A Theory Of Justice*”, terdapat tiga ide pokok penting sebagai komponen adanya teori keadilan John Rawls, yaitu :

- 1) Utilitarianisme Klasik,
- 2) Keadilan Sebagai Fairness,
- 3) Dua Prinsip Keadilan.

Tiga ide pokok diatas adalah ide-ide pokok yang mempunyai kaitan erat untuk menjelaskan teori keadilan dari sudut pandang John Rawls. Seperti yang kita ketahui bersama bahwa pada umumnya aliran pemikiran dalam tema keadilan juga terbagi atas dua arus utama, yakni yang pertama, aliran etis dan yang kedua, aliran intuitif. Aliran etis menghendaki keadilan yang mengutamakan pada hak daripada manfaat keadilan itu sendiri. Sementara aliran intuitif, sebaliknya, lebih mengutamakan manfaat daripada haknya. Dengan adanya dua aliran pemikiran utama dalam keadilan, bukan berarti bahwa pemikiran mengenai keadilan dapat dirumuskan secara konseptual dengan sederhana, akan tetapi pemikiran keadilan itu terbagi dalam dua aliran, masing-masing pemikir mempunyai pengertian (konsep) yang beragam tentang keadilan itu sendiri. Selanjutnya apa itu utilitarianisme, keadilan

sebagai fairness, dan dua prinsip keadilan serta hubungan antara ketiganya dengan teori keadilan.

2. Kerangka Konsep

- a) Asas Pemanfaatan adalah Asas pemanfaatan mengacu pada prinsip atau konsep dasar yang mengatur penggunaan, manfaat, atau eksploitasi dari suatu aset atau sumber daya dengan cara yang optimal dan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan.
- b) Aset adalah Aset merujuk pada segala sesuatu yang memiliki nilai ekonomi dan dapat memberikan manfaat atau pendapatan kepada individu, perusahaan, atau entitas lainnya.
- c) Jakarta Internasional Stadium (JIS) adalah sebuah stadion olahraga yang direncanakan untuk dibangun di wilayah Jakarta, Indonesia. Stadion ini direncanakan menjadi salah satu fasilitas utama untuk mendukung olahraga dan acara besar di Indonesia, termasuk pertandingan sepak bola internasional, konser musik, acara hiburan, dan berbagai acara olahraga dan budaya lainnya.
- d) Pembangunan adalah proses atau upaya untuk meningkatkan keadaan atau kondisi suatu wilayah, masyarakat, atau bangsa secara keseluruhan.
- e) Pemprov DKI Jakarta adalah Pemprov DKI Jakarta adalah singkatan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ini merujuk pada otoritas pemerintah tingkat provinsi yang bertanggung jawab atas administrasi dan pengelolaan wilayah Jakarta, ibu kota Indonesia.

F. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian normatif, menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa penelitian hukum normatif adalah langkah untuk menemukan suatu aturan-aturan hukum, prinsip hukum, maupun

doktrin hukum, guna menjawab isu hukum.¹⁴ Penelitian normatif dalam konteks ini memiliki fokus pada disiplin hukum. Dalam penelitian hukum normatif, analisis dilakukan dengan meneliti data primer dan sekunder yang terkait dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan ini melibatkan identifikasi dan penelusuran aturan, prinsip, atau doktrin hukum yang relevan untuk menjawab dan menyelesaikan permasalahan hukum yang ada. Dengan memanfaatkan metode ini, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang aspek hukum yang terkait dengan pembangunan Jakarta International Stadium dan pengelolaan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

b. Pendekatan Penelitian

a) Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan perundang-undangan penting dalam penelitian ini untuk memahami kerangka hukum yang mengatur pembangunan JIS dan dampaknya terhadap aset yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Ini akan membantu dalam mengevaluasi kesesuaian pembangunan dengan ketentuan hukum, serta memberikan panduan untuk pengambilan keputusan yang lebih baik dalam pengelolaan aset publik.

b) Studi Kasus

Dengan demikian, pendekatan kasus diperlukan dalam penelitian ini untuk memahami secara menyeluruh pengaruh pembangunan JIS terhadap azas pemanfaatan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, serta untuk mengeksplorasi peluang dan tantangan yang mungkin timbul dalam pengelolaan aset publik dalam konteks pembangunan infrastruktur.

¹⁴ Kristiawanto, 2022, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, Prenada, Jakarta, hlm. 23-24.

c. Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer

Sumber hukum primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan secara langsung. Dalam penelitian ini sumber hukum primer yang diperoleh berasal dari undang-undang yang terdiri diantara lain dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2019.

b) Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder merupakan dokumen hukum yang memberi penjelasan terhadap sumber hukum primer seperti buku, artikel, hasil penelitian, dan sebagainya yang memiliki relevansi dengan penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri atas lima bab, dalam setiap bab terdapat sub-bab yang disesuaikan dengan bahasan penelitian yang terdiri atas:

BAB I

Pendahuluan

Berisikan suatu gambaran secara singkat mengenai tema yang sedang dibahas yang bersifat umum dan berisi garis besar permasalahan dari Pengaruh Pembangunan Jakarta Internasional Stadium terhadap aset pemprov DKI Jakarta yang terdiri dari Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan, Definisi Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

BAB II

Tinjauan Pustaka

Berisikan landasan teori yang erat kaitannya dengan obyek penelitian, yaitu pengertian dari tanah, asas pemanfaatan terhadap Jakarta Internasional Stadium, kemudian fungsi dari Jakarta Internasional Stadium terhadap Pemprov DKI.

BAB III Tata Cara Perolehan Dan Pemanfaatan Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Membahas tentang pembangunan Jakarta Internasional Stadium telah memenuhi asas pemanfaatan aset sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV Pengaruh Pembangunan Jis Atas Pemanfaatan Aset Pemprov Dki Jakarta Dan Peraturan Gubernur No 14 Tahun 2019

Membahas suatu pokok permasalahan yang berkaitan dengan Pembangunan Jakarta Internasional Stadium terhadap asas pemanfaatan aset yang dimiliki Pemprov DKI berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 19 Peraturan Gubernur Nomor. 14 Tahun 2019 terhadap implementasi pembangunan JIS terhadap asas pemanfaatan aset Pemprov DKI Jakarta

BAB V Penutup

Bab ini berisi rangkuman penelitian dan analisa dari bab awal hingga akhir pengajuan penelitian sehingga penulis dapat memberikan Kesimpulan dan juga saran atas kasus tersebut.