

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
JALAN TOL BOGOR CIAWI SUKABUMI (BOCIMI) SEKSI 3**



Diajukan Oleh:

Gregorius Valensio Gerardo

NPM : 200513859

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2026

**HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
JALAN TOL BOGOR CIAWI SUKABUMI (BOCIMI) SEKSI 3**



Diajukan oleh:

Gregorius Valensio Gerardo

NPM : 200513859

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Tanggal 22 Desember 2025

Dosen Pembimbing



Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
JALAN TOL BOGOR CIAWI SUKABUMI (BOCIMI) SEKSI 3**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:
Hari : Senin
Tanggal : 12 Januari 2026
Tempat : Ruang Pendadaran 3 Lt. II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**


Prof. Dr. Tri Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji syukur diucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kasih karunia-Nya yang tidak berkesudahan sehingga penelitian skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) Seksi 3” dapat diselesaikan sebagai salah satu syarat pemenuhan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penelitian dan penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa penelitian dan penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna namun berkat bantuan, arahan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, penelitian dan penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebaik mungkin. Melalui kesempatan ini penulis ingin ucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus yang telah memberikan berkat dan kelancaran.
2. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., sebagai Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing Akademik.
5. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini, yang sabar memberikan bimbingan, saran, nasihat, masukan serta selalu bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini dengan baik.

6. Tim Penguji Ujian Pendadaran bulan Januari 2026.
7. Semua Dosen, Tenaga Pendidik, Staff Tata Usaha, Staff Perpustakaan, Petugas Keamanan, Petugas Parkir, dan Cleaning Service yang ada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas ilmu dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.
8. Kedua orang tua yang telah memberikan dukungan hingga saat ini, yang selalu memberikan cinta kasih, perhatian, doa, motivasi, semangat, dan juga kepercayaan sehingga penelitian dan penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
9. Seluruh keluarga besar, sahabat, dan orang-orang terdekat yang tidak dapat dituliskan satu persatu, yang senantiasa memberikan dukungan dan doa kepada penulis.
10. Narasumber dan Responden yang telah membantu penulis dalam memberikan informasi selama berlangsungnya penelitian.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penelitian dan penulisan skripsi ini, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar penelitian dan penulisan skripsi ini bermanfaat bagi setiap pembaca dan diri sendiri.

Yogyakarta, 22 Desember 2025



Gregorius Valensio Gerardo

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) seksi 3. Sebagai bagian dari infrastruktur nasional, proyek ini tentunya menghadapi beberapa tantangan, terutama terkait ketersediaan dan pembebasan tanah hak milik. Fokus penelitian ini adalah mengevaluasi efektivitas kebijakan pengadaan tanah yang berlaku, mengidentifikasi hambatan, dan dampak yang muncul. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris dengan pendekatan viktimologi, memanfaatkan data primer yang diperoleh melalui wawancara, dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun kerangka hukum pengadaan tanah di Indonesia cukup komprehensif, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi kendala. Hambatan yang teridentifikasi meliputi habisnya masa berlaku Penetapan Lokasi (Penlok) yang menyebabkan ketidakpastian hukum, serta penundaan pembayaran ganti rugi di Desa Cibolang Kaler, Kecamatan Cisaat. Kedua isu ini tidak hanya menghambat progres proyek secara substansial, tetapi juga memicu potensi konflik sosial dan menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat. Studi ini menyimpulkan bahwa penguatan komunikasi dan koordinasi antarlembaga, transparansi penuh dalam proses penentuan dan pembayaran ganti rugi, serta penanganan cepat terhadap masalah administrasi pertanahan, terutama terkait perpanjangan Penlok, sangat krusial untuk memastikan kelancaran dan keberlanjutan proyek pembangunan infrastruktur di masa mendatang.

Kata-kata kunci: Pengadaan Tanah, Hak Milik.

ABSTRACT

This research examines the implementation of land acquisition policy for the Bogor-Ciawi-Sukabumi (Bocimi) Toll Road, Section 3. As a vital part of national infrastructure, this project inevitably faces several challenges, particularly concerning the availability and expropriation of private land. This study focuses on evaluating the effectiveness of the current land acquisition policy, identifying existing obstacles, and analyzing their emerging impacts. This research employs a juridical-empirical method with a victimology approach, utilizing primary data obtained through interviews, which are then analyzed qualitatively. The findings indicate that while Indonesia's legal framework for land acquisition is fairly comprehensive, its implementation on the ground still encounters significant constraints. Identified obstacles include the expiration of Location Determination (Penlok), leading to legal uncertainty, and delays in compensation payments in Cibolang Kaler Village, Cisaat District. Both issues not only substantially hinder project progress but also trigger potential social conflicts and erode public trust. This study concludes that strengthening inter-agency communication and coordination, ensuring full transparency in the compensation assessment and payment processes, and promptly addressing land administration issues, especially regarding Penlok extensions, are crucial to ensuring the smooth and sustainable execution of future infrastructure development projects.

Keywords: Land Acquisition, Freehold.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
HALAMAN PERNYATAAN KEASLLIAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Batasan Konsep	18
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan Skripsi	27
BAB II PEMBAHASAN	28
A. Tinjauan tentang Hak Milik	28
1. Pengertian Hak Milik.....	28
2. Terjadinya Hak Milik.....	29
3. Subjek Hak Milik.....	30

4. Pendaftaran Hak Milik	31
5. Berakhirnya Hak Milik	32
B. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah.....	33
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	33
2. Tahapan-tahapan Pengadaan Tanah	35
3. Ganti Kerugian	38
C. Hasil Penelitian	39
1. Monografi Lokasi Penelitian	39
2. Data Responden.....	41
3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah	43
4. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan	47
BAB III PENUTUP	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPIRAN	59

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	59
Lampiran 2	60
Lampiran 3	61
Lampiran 4	62

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 22 Desember 2025

Yang menyatakan,



Gregorius Valensio Gerardo