

**PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP TANAH YANG TIDAK  
BERSERTIPIKAT DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN SUTT  
PLN DI KABUPATEN BERAU**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



**Oleh:**

**Khafid Kaufi Herlian**

No. Mahasiswa: 18410231

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

**PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP TANAH YANG TIDAK  
BERSERTIPIKAT DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN SUTT  
PLN DI KABUPATEN BERAU**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

**Khafid Kaufi Herlian**

No. Mahasiswa: 18410231

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**



**PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP TANAH YANG TIDAK  
BERSERTIPIKAT DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
SUTT PLN DI KABUPATEN BERAU**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal 11 Oktober 2023



Yogyakarta, 29 September 2023  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.



**PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP TANAH YANG TIDAK  
BERSERTIPIKAT DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
SUTT PLN DI KABUPATEN BERAU**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 11 Oktober 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
2. Anggota : Nurjihad, Dr., S.H., M.H.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**

NIK. 014100109

## **SURAT PERNYATAAN**

### **ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



Yang bertandatangan dibawah ini, saya :

Nama : **Khafid Kaufi Herlian**

No. Mahasiswa : **18410231**

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul :

#### **PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP TANAH YANG TIDAK BERSERTIPIKAT DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN SUTT PLN DI KABUPATEN BERAU**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Bahwa saya dapat menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas ( terutama pada pernyataan butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrative, sanksi akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada atau terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 5 Oktober 2023

Yang membuat pernyataan,



(Khafid Kaufi Herlian)

18410231

## **CURRICULUM VITAE**

1. Nama Lengkap : Khafid Kaufi Herlian
2. Tempat Lahir : Bengkulu
3. Tanggal Lahir : 23 Mei 2000
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Perumahan Casa Merabella C.12, RT 039/RW007,  
Gandul, Cinere, Depok, Jawa Barat
7. Alamat Asal : Perumahan Casa Merabella C.12, RT 039/RW007,  
Gandul, Cinere, Depok, Jawa Barat
8. Identitas Orang Tua
  - 1) Nama Ayah : Nislianudin  
Pekerjaan Ayah : PNS
  - 2) Nama Ibu : Tati Herlena  
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
  - 3) Alamat : Perumahan Casa Merabella C.12, RT 039/RW007,  
Gandul, Cinere, Depok, Jawa Barat
9. Riwayat Pendidikan
  - 1) SD : SD Centre 02 Curup
  - 2) SMP : SMPIT Miftahul Ulum Depok
  - 3) SMA : SMAN 6 Depok
10. Organisasi : -
11. Prestasi : -

12. Pengalaman Kerja : Magang Reguler FH UII di Kejari Yogyakarta

13. Hobi : Bersepeda

Yogyakarta, .... 2023

Yang bersangkutan,

(Khafid Kaufi Herlian)

NIM. 18410231

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**



**MOTTO**

**“A Winner is a dreamer who never gives up”**

*Nelson Mandela*

**“You may never know what result come of your action, but if you do nothing,  
there will be no result”**

*Mahatma Gandhi*

**Karya ilmiah ini saya persembahkan kepada:**

Orang tua tercinta,

Negara Kesatuan Republik Indonesia,

Dosen Fakultas Hukum,

Rekan Seperjuangan Penulis,

Almameterku, Universitas Islam Indonesia.

## KATA PENGANTAR



*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,*

Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah Swt. yang senantiasa melimpahkan nikmat, Rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini dengan baik guna memenuhi syarat kelulusan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir/Skripsi ini tidak lepas dari peran berbagai pihak. Oleh karena itu, perkenankan Penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orangtua Penulis, Bapak Nislianudin dan Ibu Tati Herlena. Terimakasih telah menjadi orangtua yang selalu sabar mendoakan, memotivasi, membimbing dan senantiasa mendukung setiap perjalananku sejak kecil, sekarang hingga nanti;
2. Ibu Dr. Pandam Nurwulan S.H., M.H., Not. selaku dosen pembimbing skripsi yang tiada hentinya sabar membimbing, menginspirasi dan berperan besar dalam membantu Penulis sehingga tugas akhir skripsi dapat terselesaikan. Terimakasih atas waktu dan ilmunya selama ini;
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi. S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, serta seluruh jajaran dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis sangat

bersyukur dan berterimakasih dapat di didik oleh para dosen hebat selaku orangtua yang tak kenal lelah memberikan ilmu, bimbingan serta nasihat luar biasa;

4. Seluruh keluarga besarku, teruntuk Bapak Ahmad Ibrahim dan Ibu Adee Dwi serta kedua adikku Lucy Afifah Herlianti dan Nabilah Putri Herlianti;
5. Indira Sekar Larasati yang telah memberikan dukungan, mendengarkan keluh kesah serta terus menemani penulis di masa-masa yang sangat penting ketika melakukan penulisan tugas akhir/skripsi ini;
6. Rivalby Chandra, Rafiq Al-Hasan, Ivandosyah, Indita Citraning Maharani, Indriyan Attar Respati yang telah menjadi teman berbagi keluh kesah dengan Penulis dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini. Semoga persahabatan kita tetap terjaga, teriring doa dari Penulis semoga sehat, bahagia, dan sukses selalu;
7. Teman-teman seperjuangan FH UII Angkatan 2018, dan
8. Semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah berkontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga dapat terselesaikannya tugas akhir skripsi ini.

Semoga seluruh pihak yang terkait dalam penulisan skripsi ini selalu diberikan keberkahan dalam hidupnya. Tidak pula lupa, Penulis mengucapkan permohonan maaf sebesar-besarnya apabila penulis melakukan kesalahan selama proses penyusunan, penelitian dan pencarian data.

Akhir kata, semoga tugas akhir skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca, serta dapat menjadi rujukan keilmuan bagi yang membutuhkan.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu Penulis sangat terbuka dengan adanya kritik dan saran yang membangun, yang tentu dibutuhkan untuk perbaikan dan pembelajaran

*Wabillahitaufiq wal hidayah*

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi wabarakatuh*

Yogyakarta, ....

Penulis

**Khafid Kaufi Herlian**

NIM. 18410231

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>CURRICULUM VITAE.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN MOTTO &amp; PERSEMBAHAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Orisinalitas Penelitian .....	8
E. Kerangka Teori .....	13
F. Tinjauan Pustaka.....	14
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan .....	21
<b>BAB II TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI UNTUK KEPENTINGAN UMUM</b>	
A. Tanah dan Hak Atas Tanah .....	23
B. Pendaftaran Tanah.....	36
C. Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan .....	37
D. Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum .....	39

E. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ketenagalistrikan Sebagai Manifestasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	51
F. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	53
G. Musyawarah Sebagai Mekanisme Penentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	60
H. Asas Ganti Rugi dan Fungsi Sosial Tanah Menurut Ahli .....	61
I. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam.....	64
 <b>BAB III UPAYA PENYELESAIAN GANTI RUGI TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TIDAK BERSERTIPIKAT DALAM PEMBANGUNAN SUTT PLN DI KABUPATEN BERAU</b>	
A. Pembangunan SUTT PLN Tj.Redep-Tj.Selor Di Kabupaten Berau .....	67
B. Tata Cara Pemberian Ganti Rugi Terhadap Hak Atas Tanah Yang Tidak Bersertipikat Dalam Pembangunan SUTT PLN Tj. Redep-Tj.Selor Di Kabupaten Berau .....	71
 <b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	87
B. Saran.....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>90</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>98</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini mengenai upaya penyelesaian ganti rugi terhadap hak atas tanah yang tidak bersertipikat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah: *Pertama*, Apakah tanah yang tidak bersertipikat dapat dijadikan obyek pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau? *Kedua*, Bagaimana penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah yang tidak bersertipikat dalam pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau? Penelitian ini bertujuan untuk: *Pertama*, Mengetahui apakah tanah yang tidak bersertipikat dapat dijadikan obyek pemberian ganti rugi dalam pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau. *Kedua*, Mendeskripsikan cara penyelesaian pemberian ganti rugi pengadaan tanah yang tidak bersertipikat dalam pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau. Jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif yang didukung oleh keterangan narasumber. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder dengan analisis bahan hukum kualitatif. Hasil penelitian yaitu *Pertama*, Tanah yang tidak bersertifikat dapat dijadikan obyek pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau dengan persentase 95% dari harga tanah yang telah ditetapkan. *Kedua*, Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah yang tidak bersertipikat dalam pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau adalah dengan mekanisme pembayaran secara tunai dan bertahap dengan ketentuan besaran ganti kerugian berdasarkan hasil ketetapan oleh Tim Penilai. Pemerintah perlu meningkatkan kesadaran masyarakat terkait pentingnya mendaftarkan hak atas tanah.

**Kata-Kata Kunci, Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Tanah Tidak Bersertipikat.**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumberdaya alam yang memiliki peranan penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Tanah memang mempunyai arti yang sangat strategis bagi kehidupan manusia dan hampir seluruh sektor kehidupan manusia bergantung dan bersumber pada tanah, baik itu sebagai tanah pertanian, tanah pemukiman, tanah tempat usaha, tempat peribadatan, sarana perhubungan dan lain sebagainya.<sup>1</sup> Tanah memiliki fungsi strategis baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk melakukan pembangunan, dengan kebutuhan akan tanah yang terus meningkat sedangkan ketersediaan tanah yang relatif tetap maka diperlukan pengaturan yang baik dan cermat mengenai pemanfaatannya sebagai upaya guna mewujudkan cita - cita untuk mencapai kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Karena itu sangat ironi kalau masalah tanah tidak ditangani dengan sungguh – sungguh oleh pemerintah.<sup>3</sup>

Hal pertama yang dilakukan setelah Indonesia merdeka adalah “*landreform*” ditandai dengan diundangkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>1</sup> Abdul Muis, *Pembangunan Dan Problematika Pertanahan*, Dalam Masdar F. Mas’udi (Ed), *Teologi Tanah*, Cetakan I, Jakarta, P3M, 1994, hlm.55

<sup>2</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang, Justisia, Surabaya, hlm.4, 2005

<sup>3</sup> Darwin Ginting, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Jakarta, Fukosindo Mandiri, 2013. Hlm.

peraturan dasar pokok - pokok agraria yang selanjutnya disebut UUPA<sup>4</sup>. Menurut pasal 33 ayat 3 Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan “bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar - besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Kedudukan Negara menguasai hak atas tanah merupakan kedudukan tertinggi, dan merupakan induk dari segala hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 UUPA.<sup>5</sup> Kepemilikan tanah di Indonesia menganut sistem fungsi sosial. Artinya, kegunaan dari tanah itu lebih mengutamakan kepentingan umum dari kepentingan individu atau golongan.

Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan.<sup>6</sup> Sebagaimana termuat dalam pasal 6 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok - pokok agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa ; “semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”, dengan fungsi tanah untuk sosial ini menunjukkan bahwa hak atas tanah yang ada pada seseorang harus dikesampingkan guna kepentingan umum.<sup>7</sup> Sebagai konsekuensinya penggunaan tanah tidak hanya berpegang pada kepentingan dari pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan

---

<sup>4</sup> Achmad Rusyaidi H, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum : dan perlindungan hak asasi manusia*, 2009

<sup>5</sup> Abuyazid Bustomi, *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Solusi, volume. 16 No. 3, September 2018, hlm. 241

<sup>6</sup> Sudjito, *et.al.*, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2012. Hlm. 123

<sup>7</sup> Maria SW Sumardjono, 1998, *Kewenangan negara untuk mengatur dalam konsep penguasaan tanah oleh Negara*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 27

masyarakat, oleh karena itu, dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai social aset (aset sosial) dan capital aset (aset kapital).<sup>8</sup>

Bertambahnya penduduk di Indonesia menyebabkan meningkatnya pula kebutuhan fasilitas umum seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan, fasilitas keselamatan umum, fasilitas ketenagalistrikan dan lain sebagainya. Peningkatan fasilitas umum ini menyebabkan pemerintah terus melakukan pembangunan infrastruktur, termasuk kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa tidak ada pembangunan tanpa tanah.<sup>9</sup> Tanah yang menjadi modal dasar dalam pembangunan merupakan peran yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil atau tidaknya suatu pembangunan.<sup>10</sup> Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012<sup>11</sup> menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

---

<sup>8</sup> Togatorop Marulak, *Perlindungan hak atas tanah masyarakat hukum adat*, STPN Press, Banyuwangi, Gamping, Sleman, Hlm. 2

<sup>9</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cetakan 1, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, 2009. Hlm. 270

<sup>10</sup> Joni, *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, Departemen Penerangan Republik Indonesia, 1982. Hlm. 165

<sup>11</sup> Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Nomor 22 Tahun 2012, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280

Pelaksanaan pengadaan tanah, pencabutan hak, harus dilakukan dengan persyaratan sesuai yang diatur dalam Undang - Undang. Apabila sekalipun keadaan yang mendesak demi kepentingan umum, dalam pelaksanaanya tidak diperbolehkan untuk bertindak sewenang-wenang.<sup>12</sup> Arti dari kepentingan umum ini harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan ini termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga harus mencakup 2 (dua) kepentingan yaitu kepentingan pengguna tanah dalam hal ini pemerintah demi kepentingan masyarakat banyak dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah.

Permasalahan pokok dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah mengenai penetapan besarnya ganti rugi. Ketentuan mengenai pemberian ganti rugi ini telah diatur dalam ketentuan - ketentuan hukum tanah di Indonesia. UUPA mengatur bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak - hak tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang - Undang.<sup>13</sup>

Pengambilan tanah – tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan unutk kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara antara lain meliputi, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah),

---

<sup>12</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2011, Hlm. 21-22.

<sup>13</sup> Pasal 18, UUPA.

pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah dilakukan secara langsung dengan cara jual beli, dan tukar – menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela.<sup>14</sup>

Bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 74 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu berupa tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, kerap menggunakan tanah milik masyarakat. Adapun aspek ganti kerugian yang layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek, yaitu aspek ekonomis, aspek sosiologis, dan aspek filosofis.<sup>15</sup>

Prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.<sup>16</sup> Sesuai dengan konsepsi hukum tanah nasional yaitu adanya keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan perorangan maka prinsip pengadaan tanah adalah mewujudkan pengadaan tanah yang memenuhi rasa keadilan, bagi masyarakat yang terkena pengadaan tanah dengan diberi ganti kerugian yang dapat menjamin kelangsungan hidupnya dan bagi instansi

---

<sup>14</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, 2004, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah. Hlm. 1

<sup>15</sup> Berhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, 2011, Jakarta, Margaretha Pustaka. Hlm. 369

<sup>16</sup> Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, Hlm. 14.

pemerintah yang memerlukan tanah untuk dapat memperoleh tanah serta perlindungan maupun kepastian hukum.

Bentuk nyata bahwa tanah memiliki fungsi sosial adalah dengan adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Salah satu bentuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah pembangunan fasilitas ketenagalistrikan. Kebutuhan pasokan listrik di Indonesia semakin besar seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, maka dari itu pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan dibutuhkan. Sebagaimana diamanatkan dalam UU No. 30 tahun 2009 tentang ketenagalistrikan. Ketenagalistrikan merupakan segala sesuatu yang menyangkut penyediaan dan pemanfaatan tenaga listrik serta usaha penunjang tenaga listrik.<sup>17</sup> Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Energi dan Sumber daya Mineral Republik Indonesia No 18 Tahun 2015 memberikan definisi mengenai SUTT merupakan Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal diatas 35 kV sampai dengan 230 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan. SUTT merupakan sebuah sistem penyalur tenaga listrik dari pembangkit tenaga listrik dalam skala yang besar ke Gardu Induk (GI) langsung ke Gardu Konsumen. Pembangunan SUTT sendiri dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan penyaluran listrik

Bentuk pembangunan untuk kepentingan umum infrastruktur ketenagalistrikan yang dilakukan negara salah satunya adalah dengan membangun transmisi listrik SUTT Tj.Redep – Tj.Selor di Kabupaten Berau dengan jalur

---

<sup>17</sup> Pasal 1 Undang - Undang No. 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan

sepanjang 90.66 KM. Sekitar 64.763-meter persegi lahan yang terkena pembebasan lahan oleh Pemerintah di beberapa perlintasan jalur transmisi tersebut di Kabupaten Berau. Untuk mendukung pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau. Dampak positif dari pembangunan transmisi ini adalah meningkatkan kualitas dan distribusi listrik di daerah tersebut.

Penulis tertarik mengkaji Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan SUTT Tj.Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau, Penulis memilih Kabupaten Berau sebagai lokasi penelitian dikarenakan Pemerintah Kabupaten Berau telah melaksanakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berupa Pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang meliputi Kecamatan Tanjung Redep, Kecamatan Sambaliung, dan Kecamatan Gunung Tabur seluas 46.479 m<sup>2</sup>.

Pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah telah diatur dalam perundang - undangan, namun kerap ditemukan permasalahan - permasalahan dalam proses pemberian ganti rugi. Fakta lapangan terkait kurangnya kesadaran masyarakat untuk memenuhi kewajiban mendaftarkan hak milik atas tanahnya, dimana banyaknya tanah yang belum memiliki sertifikat atau tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan, hal ini menyebabkan timbulnya kendala dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang Masalah diatas, penulis merumuskan masalah – masalah pokok sebagai berikut:

1. Apakah tanah yang tidak bersertipikat dapat dijadikan obyek pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah yang tidak bersertipikat dalam pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah tanah yang tidak bersertipik at dapat dijadikan obyek pemberian ganti rugi dalam pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau
2. Untuk mendeskripsikan cara penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah yang tidak bersertipikat dalam pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau

## **D. Orisinalitas Penelitian**

Sebuah karya akademik, dalam hal ini khususnya skripsi harus menunjukkan bahwa karya akademik tersebut orisinal. Untuk mengetahui orisinalitas penelitian yang penulis lakukan, dalam hal ini penulis akan mencantumkan penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan masalah dan tema merupakan satu tema pembahasan dengan penelitian yang akan penulis lakukan untuk dapat menjadi sebuah pembanding agar terlihat keorisinalitasan dari penelitian penulis, dibuat tabel sebagai berikut :

## 1.1. Tabel Orisinalitas

No.	Nama Peneliti	Perbandingan
1.	Dwi Nur Asmawati <sup>18</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul Penelitian Yaitu : Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo Di Kabupaten Kebumen ( Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )</li> <li>2. Rumusan Masalah <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bagaimana mekanisme pemberian ganti kerugian atas pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen ?</li> <li>2) Apakah kendala yang di hadapi oleh pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen untuk mengatasi kendala tersebut ?</li> </ol> </li> <li>3. Hasil Penelitian <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Proses ganti kerugian dalam Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen :Pelepasan tanah tidak dilakukan dengan unsur paksaan, melainkan dilakukan musyawarah serta pertimbangan bentuk dan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik hak tanah sehingga adanya keadilan bagi masyarakat, meski dalam proses pengadaan tanah ada beberapa masyarakat yang belum mencapai kata sepakat sehingga akan terus diadakan musyawarah dengan pelaksanaan perubahan nilai ganti rugi yang awalnya NJOP menjadi Appraisal. Dalam hal ini telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sampai terciptanya</li> </ol> </li> </ol>

<sup>18</sup> Dwi Nur Asmawati, *Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo Di Kabupaten Kebumen ( Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018

		<p>keepakatan antara pemilik hak dengan Pemerintah yang membutuhkan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah.</p> <p>2) Dalam proses pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo terdapat beberapa hambatan yang membuat jalannya pembangunan sangat terlambat, seperti: Adanya kepemilikan tanah guntai/absentee, adanya ketidaksepakatan ganti rugi antara pemilik hak tanah dengan Pemerintah yang membutuhkan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah, Peraturan yang terus diperbaharui.</p> <p>4. Perbedaan penelitian ini berfokus pada pemberian ganti kerugian atas pembangunan jalur rel ganda sedangkan penelitian yang penulis berfokus pada pemberian ganti kerugian dalam pembangunan SUTT.</p>
2.	Hendra Aditia Kusuma <sup>19</sup>	<p>1. Judul Penelitian Yaitu : Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kulon Progo Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Hukum</p> <p>2. Rumusan Masalah</p> <p>1) Bagaimana penetapan bentuk ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo?</p> <p>2) Apakah penetapan bentuk ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan untuk pembangunan bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo telah mewujudkan perlindungan hukum?</p> <p>3. Hasil Penelitian</p> <p>1) Penetapan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo menghasilkan kesepakatan antara instansi yang berkepentingan membangun bandara, yaitu</p>

---

<sup>19</sup> Hendra Aditia Kusuma, *Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kulon Progo Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Hukum*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016

		<p>Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan PT Angkasa Pura I dengan para pemegang hak milik atas tanah, bahwa bentuk ganti kerugian yang akan diberikan adalah bentuk ganti kerugian berupa uang.</p> <p>2) Adapun penetapan bentuk ganti kerugian kepada para pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo, sejauh proses yang dilakukan telah mewujudkan perlindungan hukum. Upaya untuk mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak milik atas tanah dan pada akhirnya mendapatkan kesepakatan bentuk ganti kerugian berupa uang menunjukkan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo telah melindungi hak dan kewajiban pemegang hak milik atas tanah sebagai pihak yang berhak.</p> <p>4. Perbedaan dengan penelitian yang penulis buat terletak pada fokus masalahnya, penelitian ini berfokus pada penetapan bentuk ganti kerugian sedangkan penelitian yang penulis buat berfokus pada mekanisme pemberian ganti kerugian.</p>
3.	Syam Wirahma <sup>20</sup>	<p>1. Judul Penelitian Yaitu : Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang</p> <p>2. Rumusan Masalah</p> <p>1) Bagaimana cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin?</p> <p>2) Mengapa masyarakat memberikan tanggapan berbeda-beda dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi?</p> <p>3. Hasil Penelitian</p>

---

<sup>20</sup> Syam Wirahma, *Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2018

		<ol style="list-style-type: none"><li>1) Pelaksanaan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Kali Beringin mencakup dua kelurahan yakni kelurahan Mangunharjo dan Mangkang Wetan. Tahap demi tahap telah dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah sesuai dengan Peraturan BPN RI Nomor 3 Tahun 2007. Pelaksaaan Bentuk Ganti Rugi menurut No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan jelas menyatakan bahwa Ganti Kerugian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang terkena dampak dalam pelaksanaan normalisasi. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilakukan bidang per bidang, seperti: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian-kerugian yang lain yang dapat dinilai. Dengan penilaian besarnya ganti rugi, ganti rugi dapat diberikan dalam uang yang ditabungkan dalam rekening.</li><li>2) Penyebab terjadinya perbedaan pendapat masyarakat yang berbeda-beda dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin di Semarang adalah adanya penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi sehingga sulit mencapai kata sepakat, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatannya ke pihak yang berwenang dan melakukan pendekatan secara persuasive kepada para pemilik tanah. Serta masyarakat yang data/dokumen kepemilikan tanah yang belum bisa dibuktikan, pihak yang memerlukan tanah melakukan caranya dengan menunggu masyarakat yang belum bisa menunjukkan hak miliknya sampai batas waktu ijin pelaksanaan ini selesai yaitu pada tanggal 31 Desember 2019.</li><li>4. Perbedaannya adalah penelitian ini berfokus pada masalah dalam pelaksanaan ganti kerugian yaitu perbedaan tanggapan masyarakat, sedangkan penelitian yang penulis buat berfokus pada masalah dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam hal tanah yang tidak bersertipikat.</li></ol>
--	--	--

## E. Kerangka Teori

### 1. Teori Pelayanan Publik

Pelayanan secara umum adalah setiap kegiatan yang diperuntukkan atau ditujukan untuk memberikan kepuasan kepada pelanggan, melalui pelayanan ini keinginan dan kebutuhan pelanggan dapat terpenuhi.<sup>21</sup>

Pelayanan publik merupakan suatu usaha yang dilakukan kelompok atau seseorang birokrasi untuk memberikan bantuan kepada masyarakat dalam rangka mencapai suatu tujuan tertentu.<sup>22</sup>Pemerintah mempunyai peranan penting untuk menyediakan layanan publik yang prima bagi seluruh penduduknya sesuai dengan yang telah diamanatkan dalam Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2009 pasal 1 tentang Pelayanan Publik, Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administrasi yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik. Karena penyelenggaraan pelayanan publik merupakan tanggung jawab pemerintah, kualitas penyelenggaraan pelayanan public menjadi salah satu indikator kualitas suatu pemerintahan.<sup>23</sup>

### 2. Teori Kewenangan

---

<sup>21</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010. Hlm. 22

<sup>22</sup> Yayat Rukayat, *Kualitas Pelayanan Publik Bidang Administrasi Kependudukan di Kecamatan PasirJambu*, Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Administrasi (JIMIA), No.2 Tahun XI Juni 2017, Hlm. 56

<sup>23</sup> Jamil Bazarah, Ahmad Jubaidi, dan Futum Hubaib, *Konsep Pelayanan Publik (Analisis Literasi Penyelenggaraan Pelayanan Publik di Indonesia)*, Dedikasi, Volume 22, No.2, Desember 2021. Hlm. 112-113

Kewenangan adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu.<sup>24</sup>

Menurut Ateng Syafrudin, ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Atas hal tersebut harus dibedakan antara kewenangan (*authority,gezag*) dengan wewenang (*competence,bevoegdheid*), kewenangan adalah apa yang disebut kewenangan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu *onderdeel* (bagian) tertentu saja dari kewenangan.<sup>25</sup>

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu; pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum.<sup>26</sup>

- a. Komponen Pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.
- b. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya.
- c. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

## **F. Tinjauan Pustaka**

Pengadaan tanah merupakan kegiatan yang dilakukan pemerintah maupun swasta untuk mendapatkan tanah guna kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk

---

<sup>24</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Republik Indonesia, KBBI

<sup>25</sup> Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*, Jurnal Pro Justisia, Edisi IV, Bandung, Universitas Parahyangan, 2000, Hlm. 22

<sup>26</sup> Nur Basuki Winanmo, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Lakbang Mediatama, Yogyakarta, 2008. Hlm 66

kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, serta masyarakat, dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Salah satu bentuk upaya pemerintah dalam pembangunan nasional adalah pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan, berkesesuaian dengan Pasal 2 ayat 2 Undang - Undang No.30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan yang menyatakan membangun ketenagalistrikan bertujuan untuk menjamin ketersediaan tenaga listrik dalam jumlah yang cukup, kualitas yang baik, harga yang wajar dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata serta mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

Pembangunan Ketenagalistrikan yang dilakukan pemerintah memerlukan tanah. Jika tanah yang diperlukan untuk membangun itu merupakan tanah milik negara bukan tanah milik, pengambilannya tidak sulit, yaitu dengan cara negara atau kerajaan negeri dapat menggunakan tanah tersebut untuk melakukan pembangunan. Adapun sebaliknya, jika tanah yang diambil adalah milik perseorangan atau hak milik, kesulitan bisa saja terjadi dalam pelaksanaannya<sup>27</sup>.

Pengadaan tanah menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 PP No. 19/2021 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Menurut Pasal 1 angka 10 UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 1 angka 10 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah

---

<sup>27</sup> Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera Yogyakarta, 2013, hlm. 4

bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Yang dapat diberikan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pasal 65 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Ada beberapa aspek ganti rugi yang layak yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis<sup>28</sup>.

Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memenuhi kewajiban mendaftarkan hak atas tanah miliknya menyebabkan banyaknya tanah tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat yang berdampak timbulnya kendala dalam proses pemberian ganti rugi. Sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat 2 huruf c yaitu “Pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yaitu suatu upaya untuk mencari (*searching*) dan menemukan (*finding*) pengetahuan yang benar/betul mengenai hukum<sup>29</sup>, suatu kegiatan ilmiah dengan metode, arti metode dalam penelitian hukum dapat diartikan jalan yang menyatukan secara logis dan sistematis segala upaya pencarian untuk sampai kepada suatu penemuan pengetahuan hukum yang

---

<sup>28</sup> Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 369

<sup>29</sup> M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenada Media, 2021. Hlm.48

benar/betul dan pemahamannya tentang sesuatu yang dituju atau diarahkan secara tepat.<sup>30</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini berupa penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan-keterangan dari narasumber, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam Skripsi ini yaitu menggunakan Pendekatan Peundang-Undangan dan Pendekatan Konseptual<sup>31</sup>.

Pendekatan Perundang-Undangan dengan melihat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Mengenai Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah dan pendekatan Konseptual yaitu menganalisa bahan hukum sehingga dapat mengetahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum guna menguji istilah tersebut dalam teori dan praktek.

### 3. Objek Penelitian

Sistem Norma Terkait Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) PLN di Kabupaten Berau.

---

<sup>30</sup> *Ibid*, Hlm. 49

<sup>31</sup> M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenada Media, 2021.Hlm. 126

#### 4. Narasumber

- a) Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Berau
- b) PLN UPP Pembangkit dan Jaringan Kalimantan Bagian Timur 2 Kabupaten Berau
- c) Panitia Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan SUTT PLN Kabupaten Berau
- d) Kantor Camat Gunung Tabur Kabupaten Berau
- e) Masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau

#### 5. Bahan Hukum Penelitian

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Adapun bahan hukum tersebut diantaranya :

##### a) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis, seperti peraturan perundang – undangan. Serta data yang diperoleh langsung dari lapangan atau berupa keterangan-keterangan dari subjek penelitian yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan SUTT PLN Kabupaten Berau. Adapun bahan hukum primer yang digunakan diantaranya :

- 1) Kitab Undang – undang Hukum Perdata
- 2) Undang – Undang Dasar 1945
- 3) Undang – Undang Pokok Agraria
- 4) Undang – Undang Nomer 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil

- 5) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan
- 6) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 9) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 10) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomer 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 11) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 12) Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2006 tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan
- 13) Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomer 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

- 14) Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 18 Tahun 2015 tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Pada Saluran Udara Tegangan Tinggi, Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi, dan Saluran Udara Tegangan Tinggi Arus Searah Untuk Penyaluran Tenaga Listrik
- 15) Peraturan Menteri ATRKBP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

b) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari literatur, dokumen - dokumen, dan data yang terkait dengan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini, dan merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan atau petunjuk dari bahan hukum primer

6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini adalah dengan melakukan studi kepustakaan dan studi penelusuran hukum serta didukung oleh hasil wawancara narasumber terkait dengan penelitian ini.

7. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan analisis bahan hukum yang disajikan dalam bentuk deskriptif kualitatif yaitu merupakan data yang menunjukkan mutu atau kualitas sesuatu yang ada, baik proses, keadaan, peristiwa, kejadian, dan lainnya yang dinyatakan dalam bentuk pernyataan atau berupa kata-kata.<sup>32</sup> Analisis

---

<sup>32</sup>*Ibid*, Hlm. 136

deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran objektif mengenai subjek penelitian berdasarkan data dari variabel yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti.

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini merupakan rencana isi Skripsi yang terbagi menjadi sebagai berikut:

### **1. BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi pemaparan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, definisi operasional, tinjauan pustaka, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

### **2. BAB II TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Pada bab ini membahas tentang tinjauan pustaka atau kajian teoritik berdasarkan dengan rumusan masalah yaitu pemberian ganti rugi terhadap tanah yang tidak bersertifikat berdasarkan tinjauan yuridis, UUD 1945, UUPA, UU Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta aturan lain yang berkaitan dengan Pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau dan konsep- konsep yang bersumber dari literature-literatur yang ada atau melalui bahan primer, bahan sekunder.

### **3. BAB III UPAYA PENYELESAIAN GANTI RUGI TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TIDAK BERSERTIPIKAT**

Pada bab ini membahas tentang analisis hasil penelitian yang penulis lakukan serta pembahasan rumusan masalah yang penulis angkat. Bab ini memuat data presentase tanah yang tidak bersertipikat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT Tj. Redep-Tj. Selor di Kabupaten Berau, serta bagaimana mekanisme pemberian ganti rugi tanah tidak bersertipikat tersebut.

#### **4. BAB IV PENUTUP**

Pada bab ini membahas tentang kesimpulan yang menjawab rumusan masalah yang penulis teliti dan saran yang merupakan masukan terhadap fakta yang penulis temukan di dalam penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

#### **A. Tanah dan Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Tanah**

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik secara individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah agar tidak menimbulkan kepentingan pada masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan, dan penggunaan tanah atau dengan kata lain adalah hukum tanah.<sup>33</sup>

Lingkup tanah termasuk segala sesuatu yang menempel atau melekat pada tanah yang merupakan bagian dari tanah itu sendiri. Dengan demikian, benda yang menempel atau melekat pada tanah adalah bagian dari tanah dan merupakan asas umum dalam pengaturan hukum kebendaan atau hukum perdata barat.<sup>34</sup>

##### **2. Pengertian Hak atas tanah**

Hak atas tanah adalah hak memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah dan hasil tanah yang di hakinya.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/atau

---

<sup>33</sup> Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1982. Hlm. 7

<sup>34</sup> Yudhi setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, PT Grafindo Persada, Jakarta, 2009. hlm. 162

dilarang untuk diperbuat itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>35</sup>

Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah merupakan hak atas permukaan bumi. Selanjutnya pada ayat (2) menyatakan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya.

Hak menguasai atas tanah bagi negara, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 1 UUPA yaitu “Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dalam hal - hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Tanah bersama dengan pasal 1 ayat 2 UUPA dinyatakan sebagai kekayaan nasional menunjukkan adanya unsur keperdataan, yaitu hubungan kepunyaan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersama tersebut.<sup>36</sup>

Negara berwenang untuk menentukan hak - hak atas tanah yang dimiliki oleh dan/atau diberikan perseorangan maupun badan hukum berdasarkan ketentuan UUPA. Bangsa memberikan kewenangan untuk menguasai kepada Negara dan

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan, 2003. Hlm. 24

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet.1 Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 78

mengatur, dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA dijabarkan lebih lanjut sebagai penafsiran autentik terhadap kata “dikuasai oleh Negara” yaitu:<sup>37</sup>

- a. Menguasai dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan, dan pemeliharaan tanah, termasuk dalam wewenang ini adalah:
  - a) Membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan;
  - b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan;
  - c) Mewajibkan pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri dengan aktif dan mencegah cara-cara pemerasan.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, termasuk dalam wewenang ini adalah:
  - a) Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum baik kepada orang asing;
  - b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai seseorang atau badan hukum.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah, termasuk dalam wewenang ini adalah:

---

<sup>37</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet.1 Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 80

- a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia;
- b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah;
- c) Mengatur penyelesaian sengketa pertanahan yang bersifat perdata maupun tata usaha negara dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

### **3. Jenis - jenis hak atas tanah**

Ketentuan pasal 4 ayat (1) UUPA menguraikan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam - macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang - orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan - badan hukum”

Pengelompokan hak - hak atas tanah dibagi dua kelompok, yaitu hak - hak atas tanah primer dan hak - hak atas tanah sekunder :

- a) Hak - hak atas tanah primer adalah hak - hak atas tanah yang diberikan oleh negara, diantaranya yang merupakan hak - hak atas tanah primer yaitu Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara
- b) Hak - hak atas tanah sekunder adalah hak - hak atas tanah yang bersumber dari pihak lain, antara lain : Hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak gadai, Hak usaha bagi hasil, Hak menumpang, Hak sewa.

Adapun jenis - jenis hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a) Hak milik

- b) Hak guna usaha
- c) Hak guna bangunan
- d) Hak pakai
- e) Hak sewa
- f) Hak membuka tanah
- g) Hak memungut hasil hutan
- h) Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang - undang

serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana diatur dalam pasal 53 yang berisi tentang hak - hak tanah yang bersifat sementara, yaitu :

- a) Hak gadai
- b) Hak usaha bagi hasil
- c) Hak menumpang
- d) Hak sewa tanah pertanian

Seseorang maupun badan hukum yang memiliki suatu hak atas tanah, oleh UUPA diberikan kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib untuk memelihara termasuk menambahkan kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Tiap - tiap warga negara Indonesia, baik Laki - laki maupun perempuan mempunyai kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Pasal 9 ayat (1), UUPA

**a. Hak atas tanah bersifat tetap**

Hak atas tanah menurut UUPA yang diatur dalam Pasal 16, yaitu :

1) Hak Milik (HM)

Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menjelaskan bahwa Hak milik merupakan hak turun temurun, hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang dan/atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” memiliki maksud sebagai pembeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa yaitu guna menunjukkan bahwa diantara hak - hak milik atas tanah lainnya, hak miliklah yang merupakan hak atas tanah terkuat dan terpenuh.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut mutlak dan tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam pasal 571 KUHPerdara. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang - undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak - hak orang lain.<sup>39</sup>

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha merupakan hak untuk menguasai tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan, dan peternakan.<sup>40</sup>

Tanah yang dipinjamkan oleh negara sekurang - kurangnya seluas 5 hektare,

---

<sup>39</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.  
Hlm. 1

<sup>40</sup> Pasal 28 ayat (1) UUPA

berdasarkan PP No. 18 tahun 2021 pasal 22 ayat (1) Hak guna usaha diberikan dalam jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama hingga 25 tahun.

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan merupakan suatu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu<sup>41</sup>, dalam arti pemegang sertifikat hak guna bangunan tidak memiliki lahan namun hanya memiliki bangunan yang dibuat diatas lahan tersebut.

PP No. 18 Tahun 2021 pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Peraturan mengenai keputusan pemberian hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1999, Hak guna bangunan terjadi karena keputusan pemerintah dengan diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertahanan setempat.

4) Hak Pakai (HP)

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang

---

<sup>41</sup> Pasal 35 ayat (1) UUPA

berwenang memberikan atau perjanjian sewa - menyewa yang sesuai dengan ketentuan undang - undang.<sup>42</sup>

Hak pakai diatas tanah negara dan tanah pengelolaan diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun<sup>43</sup>, sedangkan hak pakai diatas tanah milik diberikan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai diatas tanah hak milik.<sup>44</sup>

#### 5) Hak Sewa

Hak sewa merupakan hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah dan atau bangunan orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh pemilik tanah dan pemegang hak sewa.

#### b. Hak atas tanah bersifat sementara

Hak atas tanah bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, yang dalam waktu singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat - sifat pemerasan, feodal, dan yang tidak sesuai dengan asas - asas UUPA, hal ini diatur dalam Pasal 53 UUPA. Macam - macam hak atas tanah yang bersifat sementara adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

#### 1) Hak Gadai Tanah/Jual Gadai

---

<sup>42</sup> Pasal 41 ayat (1) UUPA

<sup>43</sup> Pasal 52 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021

<sup>44</sup> Pasal 52 ayat (3) PP Nomor 18 Tahun 2021

Gadai menurut Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Pasal 1150 merupakan suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang tersebut, sedangkan Hak Gadai Tanah adalah suatu hak yang dimiliki seorang kreditur atas tanah debiturnya untuk dapat menguasai, mengambil dan memanfaatkan sebagian dari hasilnya selama debitur belum melunaskan hutangnya kepada kreditur.

## 2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (yang disebut pemilik), dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi dua menurut imbalan yang telah disetujui bersama<sup>45</sup>.

Perjanjian bagi hasil menurut Undang - undang Nomor 2 Tahun 1960 Pasal 1 butir c tentang Perjanjian Bagi Hasil adalah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan pemilik pada satu pihak atau seseorang dan badan hukum pada lain pihak yang dalam undang - undang disebut dengan "penggarap"

Subyek dari perjanjian bagi hasil ialah orang dan badan hukum, perjanjian bagi hasil melibatkan dua pihak yaitu pemilik tanah yang tidak dapat mengerjakan tanahnya sendiri namun ingin memproduktifkan tanah tersebut dengan pihak yang merupakan sesama warga masyarakat yang bisa dan bersedia menggarap tanah

---

<sup>45</sup> Liliek Istiqomah, *Hak gadai atas tanah sesudah berlakunya hukum agraria nasional, usaha nasional - Indonesia*, 1982, hlm.137

tersebut dan perjanjian hasil tanah dibagi dua sesuai perbandingan yang sudah ditentukan bersama sebelumnya.

Jangka waktu perjanjian bagi hasil diatur dalam pasal 4 Undang - Undang nomor 2 tahun 1960, yang mengatur bahwa perjanjian bagi hasil diadakan untuk jangka waktu yang dinyatakan dalam surat perjanjian tersebut. Pada pasal 3, bahwa bagi sawah sekurang - kurangnya 3 tahun, dan bagi tanah kering sekurang -kurangnya 5 tahun.

### 3) Hak Sewa Tanah Pertanian

Perjanjian sewa tanah merupakan perjanjian sewa - menyewa dengan tanah sebagai obyek sewanya. Menurut Urip Santoso, Hak sewa tanah pertanian merupakan suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan kekuasaan atas tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan dengan sejumlah uang tertentu.

### 4) Hak Menumpang

Hak menumpang dalam KUHP Buku II tentang Benda disebut Hak numpang karang yang diatur dalam pasal 711 yang berbunyi: hak kebendaan untuk mempunyai gedung, bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain.

Hak menumpang merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang atau suatu pihak untuk mendirikan atau menempati bangunan diatas tanah orang lain.

Hak menumpang hanya diberikan untuk tanah perkarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

Hak menumpang menurut Halim (1985 :52) adalah hak seseorang atau suatu pihak untuk menumpang tinggal diatas tanah milik orang lain, dengan jalan :

- a. Mendiami rumah atau bangunan yang sudah ada diatas tanah tersebut bila bangunan itu masih kosong, atau;
- b. Mendirikan rumah atau bangunan sendiri untuk ditinggali bila tanah tersebut masih kosong atau belum ada bangunan apapun yang berdiri diatas tanah tersebut.

#### **4. Fungsi sosial hak atas tanah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk menjamin kesejahteraan dalam negara hukum Indonesia. Tanah merupakan unsur penting dalam kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) pada pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa “semua tanah dalam wilayah Negara Indonesia adalah tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia”. Selanjutnya dalam Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti bahwa hak atas tanah apapun pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut digunakan semata - mata untuk kepentingan pribadi. Namun tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak dengan kepentingan umum/kepentingan masyarakat. Aturan tersebut menjadi landasan hukum pemenuhan tanah untuk seluruh rakyat Indonesia dalam negara kesejahteraan.

Indonesia sebagai negara hukum memiliki kewajiban untuk melindungi segenap rakyat Indonesia, termasuk mengatur kemanfaatan seluruh aspek kehidupan agar mampu memberikan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi, air, dan termasuk kekayaan

alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar - besar untuk kemakmuran rakyat”. Negara dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang memiliki kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat.

Tujuan negara kesejahteraan (welfare state) untuk menjamin hak - hak warga negara, memiliki ketergantungan pada ketersediaan sumber daya alam, termasuk didalamnya adalah ketersediaan tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD dan hal - hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat”

Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagai berikut :

“Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa”.

Hal tersebut bertujuan agar segala sesuatu yang telah diatur dapat mencapai kemakmuran sebesar - besarnya bagi rakyat.

Menurut Boedi Harsono, kekuasaan mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberikan kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut.<sup>46</sup>

Pasal 6 UUPA yang menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dalam arti bahwa tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanah tersebut saja melainkan juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Pada dasarnya, setiap Hak Atas Tanah baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, dimana Hak Bangsa tersebut merupakan hak seluruh rakyat Indonesia dan dipergunakan untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Hal ini mengandung arti bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.

---

<sup>46</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan, 2003 . Hlm. 578

## B. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah.<sup>47</sup>

Pendaftaran tanah menurut pasal 19 ayat 2 UUPA meliputi 3 kegiatan, sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pengadaan Tanah, adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

---

<sup>47</sup> Prama Widianugraha, *Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019, Hlm. 209

Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.<sup>48</sup> Pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ia-lah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.<sup>49</sup>

### 1. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak gunan bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

### C. Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan

Pasal 32 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis

---

<sup>48</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018. Hlm.114

<sup>49</sup> Desi Apriani dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, Hlm. 224

yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Menurut Maria S. W. Sumardjono hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas - batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.<sup>50</sup> Pada Pasal 4 ayat 2 UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang - undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.” Sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat 2 huruf c yaitu “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Berkaitan dengan objek pendaftaran tanah dimana sertifikat sebagai alat pembuktian hak, maka terdapat bermacam-macam sertifikat sesuai berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a) Sertipikat Hak Milik
- b) Sertipikat Hak Guna Usaha

---

<sup>50</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Jakarta, Kompas, 2008, hlm. 128

- c) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e) Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f) Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g) Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan
- h) Sertipikat Tanah Wakaf
- i) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k) Sertipikat Hak Tanggungan.

Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti lainnya.<sup>51</sup>

#### **D. Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum**

##### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

Menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada siempunya (baik perorangan maupun badan hukum) tanah menuut tata cara dan besaran nominal tertentu.<sup>52</sup>

Definisi pengadaan tanah dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan

---

<sup>51</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kemetrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta 2014. Hlm. 4

<sup>52</sup> Imam Koeswahyono, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008. hlm. 1

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda - benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”. Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 adalah sama rumusan definisi dari pengadaan tanah namun ada kalimat yang dipotong “atau dengan pencabutan hak atas tanah”. Dengan demikian pengertian pengadaan atas tanah dan pencabutan atas tanah jelas memiliki arti dan makna yang berbeda, pencabutan hak atas tanah pemerintah bertindak secara aktif dan bersifat sepihak maupun pihak swasta yang didukung oleh pemerintah.<sup>53</sup> Namun persamaan istilah pembebasan tanah dan pencabutan tanah adalah terletak pada adanya ganti rugi.<sup>54</sup>

Pengadaan tanah menurut Perpres 36 tahun 2005 dapat dilakukan selain dengan cara memberikan ganti kerugian juga dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres No 65 tahun 2006 yang dimaksud dengan Pengadaan tanah adalah “Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda - benda yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan definisi diatas, pengadaan tanah terdiri dari unsur - unsur berikut:<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdurrahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan Dan Pengadaan Tanah*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung, 2011, Hlm. 59

<sup>54</sup> Hamdi, *Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)*, Jurnal IUS, Vol. III Nomor 4, April 2014, Hlm.89

<sup>55</sup> Togatorop, Marulak *Perlindungan hak atas tanah masyarakat hukum adat*, STPN Press, Banyuraden, Gamping, Sleman. Hlm. 77

- a) Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
- b) Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
- c) Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
- d) Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

Secara garis besar terdapat 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, dan yang kedua adalah pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

## **2. Pengertian kepentingan umum**

Menurut Salihendo, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi - segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas - asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.<sup>56</sup>

Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 menjelaskan arti kepentingan umum adalah kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat, sedangkan menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 mengartikan kepentingan umum adalah kepentingan yang menyangkut seluruh lapisan masyarakat. Dalam hal ini yang menjadi pengertian kepentingan umum yang lebih tepat adalah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dengan menegaskan “sebagian besar masyarakat” karena pembangunan sarana umum

---

<sup>56</sup> Salihendo, John, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, 1988. Hlm. 40

belum tentu dinikmati atau bahkan berguna bagi seluruh lapisan masyarakat, atau dengan kata lain kepentingan umum kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, bangsa, dan sebagian besar masyarakat. Menurut ketentuan pasal 1 ayat 6 Undang – Undnag Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kepentingan rakyat.

Kepentingan umum secara sederhana dapat diartikan untuk kepentingan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun dengan demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.<sup>57</sup> Arti dari kepentingan umum harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan kepentingan korban pembebasan tanah, sehingga mencakup kepentingan pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan/ atau swasta dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan.

Menurut Adrian Sutedi, terdapat tiga prinsip suatu kegiatan dapat dikatakan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:<sup>58</sup>

- a) Kegiatan tersebut benar-benar untuk pemerintah, yang dimaksud disini bahwa kepentingan ini tidak dapat dimiliki oleh swasta atau perorangan.
- b) Kegiatan dan perannya hanya dapat dilakukan oleh pemerintah itu sendiri.

---

<sup>57</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004. Hlm. 6

<sup>58</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi 1, Cetakan 2, Sinar Grafik, Jakarta, 2008, Hlm. 45

- c) Tidak mengejar keuntungan, dan kegiatannya memang benar dilakukan untuk kepentingan umum. Berbeda dengan kepentingan swasta yang mencari keuntungan.

### 3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara melakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono, pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan baik secara langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi pada yang berhak atau penguasa tanah itu.<sup>59</sup>

Tanah yang akan diambil merupakan milik masyarakat atau individu – individu oleh negara dan individu – individu atau kelompok masyarakat lain, kemudian tanah yang diambil tersebut dialih kepemilikan, penguasaan pemanfaatan, dan penggunaannya untuk kepentingan public/umum yang dilakukan oleh negara.<sup>60</sup> Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, sehingga manfaat baik bagi kesejahteraan pemiliknya maupun manfaat pula bagi kepentingan umum (masyarakat).<sup>61</sup> Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan manifestasi dari fungsi sosial atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka

---

<sup>59</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 1996. Hlm. 898

<sup>60</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. Hlm. 227

<sup>61</sup> Irma Bagindo, *Analisa Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011. Hlm. 2

memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut serta bentuk dan besarnya nilai ganti kerugian.

**a) Dasar - Dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum**

Sebelum berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum, landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal dengan istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan didalam pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa “Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”, segi - segi hukum materiilnya pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah, yaitu Hukum Perdata. Dengan kata lain, bahwa keabsahan atau ketidakabsahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan dengan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang

bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.<sup>62</sup>

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 yang memiliki kekurangan atau kelemahan khususnya hal - hal yang mengenai pihak - pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi.<sup>63</sup>

Landasan yuridis yang digunakan dalam kegiatan pengadaan tanah adalah :

- a) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- b) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
- c) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan.
- d) Keppres No. 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

---

<sup>62</sup> Boedi Harsono, *Aspek - Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional* (Makalah: 1990) Hlm. 4

<sup>63</sup> Togatorop, Marulak *Perlindungan hak atas tanah masyarakat hukum adat*, STPN Press, Banyuraden, Gamping, Sleman. Hlm. 83

- e) Perpres No. 36/2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (Perpres ini mencabut Keppres No.55 tahun 1993)
- f) Perpres No. 65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perpres ini mengubah Perpres No.36 tahun 2005)
- g) Peraturan pemerintah No. 19/2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan ini (PP ini mencabut Perpres No. 30/2015, Perpres No. 148/2015, Perpres No. 99/2014, Perpres No. 40/2014, Perpres No.71/2012)

**b) Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum**

Pengadaan Tanah menurut ketentuan dalam pasal 1 angka 2 PP No. 19/2021 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 7 PP No. 19/2021 yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini hanya untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Setiap pembangunan untuk

kepentingan umum yang membutuhkan tanah – tanah rakyat memerlukan cakupan visi, misi, dan bidang kerja yang kedepannya jelas terukur.<sup>64</sup>

#### 4. Bentuk - bentuk kepentingan umum

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan :

Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertahanan dan Keamanan Nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air, dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/ atau distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi, dan informatika pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

---

<sup>64</sup> Raden Rudi Prayitno, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Nomor 65 Tahun 2006 Guna Pembangunan Fly Over Jombor di Kabupaten Sleman*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Tahun 2012. Hal.22-23

- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum;
- s. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. Kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- v. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah
- w. Kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan

- x. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.<sup>65</sup>

## **5. Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum**

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

## **6. Asas Pengadaan Tanah**

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas<sup>66</sup> :

- a. kemanusiaan;

pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proposional.

- b. keadilan;

memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

- c. kemanfaatan;

---

<sup>65</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>66</sup> Undang – Undang No 2 Tahun 2012 Pasal 2

hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

d. kepastian;

memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

e. keterbukaan;

bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

f. kesepakatan;

bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

g. keikutsertaan;

dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

h. kesejahteraan;

bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi keberlangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

i. keberlanjutan; dan

kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j. Keselarasan

Bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

**E. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ketenagalistrikan Sebagai Manifestasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

**1. Pengadaan tanah untuk Usaha Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan**

Ketenagalistrikan menurut pasal 1 ayat 2 UU Nomor 30 tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan adalah segala sesuatu yang menyangkut penyediaan dan pemanfaatan tenaga listrik serta usaha penunjang tenaga listrik. Usaha penyediaan tenaga listrik adalah pengadaan tenaga listrik meliputi pembangkitan, transmisi, distribusi, dan penjualan tenaga listrik kepada konsumen.

Usaha penyediaan tenaga listrik adalah suatu bentuk energi sekunder yang dibangkitkan, ditransmisikan, dan didistribusikan untuk segala macam keperluan, tetapi tidak meliputi listrik yang dipakai untuk komunikasi, elektronika, dan isyarat.<sup>67</sup>

Salah satu bentuk upaya pemerintah dalam pembangunan nasional adalah adalah pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan. Pengadaan tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan dilakukan oleh PT PLN (Persero). Pasal 33 ayat (5) Perpres Nomor 14 Tahun 2017 menyatakan

---

<sup>67</sup> Pasal 3 UU No. 30 tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan

“Pemanfaatan atas tanah infrastruktur lainnya sebagaimana dimaksud merupakan pemanfaatan atas tanah yang digunakan infrastruktur tanah, infrastruktur rel kereta api, atau infrastruktur pipa gas untuk dilintasi infrastruktur ketenagalistrikan baik di atas tanah maupun di bawah tanah”.

Pasal 2 ayat 2 UU No.30 tahun 2009 tentang ketenagalistrikan menyatakan pembangunan ketenagalistrikan bertujuan untuk menjamin ketersediaan tenaga listrik dalam jumlah yang cukup, kualitas yang baik, harga yang wajar dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata serta mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

## **2. Pembangunan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)**

Pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan salah satunya adalah pembangunan transmisi, Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) sangat penting sebagai transmisi dan distribusi listrik.

Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal diatas 35 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan.<sup>68</sup> SUTT merupakan bagian dari sistem transmisi tenaga listrik yang berfungsi sebagai penyalur tenaga listrik berkapasitas besar dari pembangkit tenaga listrik ke Gardu Induk (GI), SUTT digunakan pula untuk menghubungkan satu gardu induk ke gardu induk lainnya

---

<sup>68</sup> Pasal 1 Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2015

## **F. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum**

### **1. Pengertian ganti rugi**

Ganti rugi tanah diatur dalam pasal 18 UUPA yang berbunyi “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat hak - hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang - undang.” Ganti kerugian menurut ketentuan Pasal 1 angka 12 PP 19 tahun 2021, adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Masalah ganti rugi merupakan hal yang prinsip dalam setiap pengambilan tanah, baik melalui proses pencabutan hak, pembebasan tanah dan pengadaan tanah.<sup>69</sup> Tidak boleh ada tindakan pengambilan tanah oleh negara tanpa memperhitungkan ganti rugi.<sup>70</sup>

Pemberian ganti kerugian harus realistis, pantas, dan adil sesuai dengan status tanahnya, sehingga pemilik tanah dapat memulai kehidupan baru yang lebih baik dari semula, demikian pula hendaknya segala prosedur hukum harus diperhatikan dengan seksama, demi tegaknya negara hukum Republik Indonesia.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Irma Bagindo, *Analisa Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Bagian Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur*, Tesis Fakultas Hukum UI, 2011. hlm. 53

<sup>70</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011, Hlm. 80

<sup>71</sup> Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991. Hal. 112-113

Ganti kerugian merupakan imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti nilai tanah termasuk yang ada di atasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan.<sup>72</sup> Dalam proses ganti rugi ialah harus terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi dan diberikan langsung kepada yang berhak.<sup>73</sup>

## 2. Penerima Ganti Rugi

Ganti rugi diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pemberian ganti rugi pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas ganti kerugian. Penerima ganti rugi menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu :

- a. Pemegang hak atas tanah yang berhak sesuai dengan peraturan perundang – undangan; atau
- b. Nadzir bagi tanah wakaf

Apabila Pihak yang Berhak berhalangan, dan tidak dapat diberikan secara langsung, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Yang berhak antara lain :

- a. Penerima hak atas tanah;
- b. Pemegang hak pengelolaan;

---

<sup>72</sup> Olan Sitorus, Carolina Sitepu dan Hermawan Suani, *Pelepasan/Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, CV, Desamedia Utama, Jakarta, 1995, hlm.33

<sup>73</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika. Hlm. 79

- c. Nadzir atau tanah wakaf;
- d. Pemilik tanah bekas milik adat;
- e. Masyarakat hukum adat;
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan, dan akan diberikan sanksi pidana bagi yang melanggar hal tersebut.

### **3. Bentuk ganti rugi**

Bentuk ganti rugi menurut Pasal 74 Peperes No 71 Tahun 2012 berupa :

- a. Uang dan/atau;
- b. Tanah pengganti dan/atau;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk dan jenis ganti rugi lain yang disepakati bersama dapat dilaksanakan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan di atas, dan untuk menentukan jenis ganti rugi yang akan dipilih sepenuhnya diserahkan kesepakatan bersama antara Panitia Pengadaan Tanah dengan para pemilik tanah. Bentuk ganti kerugian pada umumnya berupa uang.

#### **4. Obyek Ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum**

Pasal 1 butir 4 Pepres No 71 Tahun 2012, Obyek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Perkiraan nilai ganti objek kerugian menurut Pasal 6 ayat 10 PP Nomor 19 Tahun 2021, meliputi :

- a. Tanah;
- b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

#### **5. Dasar Perhitungan Ganti Rugi**

Menurut ketentuan Pasal 15 Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menjadi dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- 1) Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
- 2) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;

- 3) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 *jo.* Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Penilai Pertanahan adalah perorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional sebagaimana telah mendapat izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.<sup>74</sup>

Taksiran nilai tanah berdasarkan jenis hak atas tanah menurut Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994 adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik
  - a. Bersertifikat dinilai 100%
  - b. Belum bersertifikat dinilai 95%
2. Hak Guna Usaha
  - a. Masih berlaku dinilai 80%
  - b. Sudah berakhir dinilai 60% (masih diusahakan)
  - c. Masih berlaku dan yang sudah tidak berlaku akan tetapi tidak diusahakan dengan baik maka tidak diberikan ganti kerugian
  - d. Ganti kerugian tanaman berkebun ditaksir oleh Instansi Pemda yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan factor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman

---

<sup>74</sup> Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Melalui Konsep 3 in 1 In The Land Acquisition*, Buku Litera Yogyakarta, Yogyakarta, 2016, Hlm. 65

3. Hak Guna Bangunan

- a. Masih berlaku dinilai 80%
- b. Sudah berakhir dinilai 60% (masih dipakai), jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya dan pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaruan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat waktu 1 (satu) tahun.

4. Hak Pakai

- a. Selama dipergunakan dinilai 100%
- b. Jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dinilai 70%
- c. Sudah berakhir dinilai 50% (masih dipakai), jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau haknya belum lewat 1 (satu) tahun.

5. Tanah wakaf dinilai 100% dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.

Ganti rugi tersebut bisa berdiri sendiri tiap unsur ataupun gabungan dari beberapa unsur yang diberikan sesuai dengan nilai kumulatif ganti kerugian yang

nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh penilai (appraisal).<sup>75</sup> Penilai dimaksud dipersyaratkan telah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan.<sup>76</sup>

#### **G. Musyawarah Sebagai Mekanisme Penentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Penentuan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah, ini merupakan prinsip penghormatan terhadap hak – hak yang sah atas tanah. Menurut ketentuan pasal 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda – benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan, dan paksaan.<sup>77</sup>

Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanahnya.<sup>78</sup> Pengertian musyawarah dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya

---

<sup>75</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta, Permata Aksara, 2015. Hlm. 20

<sup>76</sup> Hamid Yusuf, *Memahami Nilai Penggantian Wajar Penilaian Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia)*, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), Jakarta, 2016, Hlm. 16

<sup>77</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007. Hlm. 33

<sup>78</sup> Irma Bagindo, *Op. Cit.*, Hlm. 47

perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yakni :<sup>79</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikat diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Proses musyawarah diawali dengan proses pendataan kepemilikan tanah, dari nama pemilik/ pemegang hak, letak, luas, dan sampai jenis kepemilikan tanah. Setelah proses dimaksud telah dianggap akurat, maka kegiatan selanjutnya adalah sosialisasi kepada para pemilik/pemegang hak atas tanah yang akan dikenakan pembebasan.<sup>80</sup> Proses musyawarah dilaksanakan secara konsekuen dimana kedua belah pihak saling menghormati dan tidak ada perasaan lebih tinggi daripada pihak lain, apabila musyawarah dilakukan dengan mekanisme seperti itu maka musyawarah akan berhasil meminimalkan konflik antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah sehingga dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>81</sup>

Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.<sup>82</sup> Musyawarah dilakukan

---

<sup>79</sup> Achmad Rubaie, *Op. Cit.*, hlm. 142

<sup>80</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hlm. 44

<sup>81</sup> Achmad Rubaie, *Op. Cit.*, hlm 34

<sup>82</sup> Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 *tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda – benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah. Hasil musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama diantara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah.

Musyawarah dalam penetapan harga terhadap tanah yang dijadikan sebagai objek pembebasan antara pemerintah dan rakyat yang mempunyai hak atas tanah adalah menjadi cara yang efektif dalam memberikan rasa keadilan terhadap rakyat manakala penetapan harga dapat disepakati dalam musyawarah tersebut karena tidak ada unsur pemaksaan dari pemerintah namun berdasarkan kesadaran dari pemegang hak atas tanah.<sup>83</sup>

## **H. Asas Ganti Rugi dan Fungsi Sosial Tanah Menurut Ahli**

### **Asas – asas Ganti Rugi**

Ganti rugi merupakan hak mutlak dari para pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya untuk kepentingan umum, ganti rugi diberikan kepada setiap orang yang berhak berdasarkan asas *nemo plus iuris*, yaitu pemegang pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan maupun benda yang ada dan melekat pada tanah, tidak ada kewenangan pada negara untuk mengambil tanah tanpa adanya suatu ganti rugi. Sepatutnya ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya, melainkan membawa

---

<sup>83</sup> Hamdi, *Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)*, JurnalIUS, Vol. III Nomor 4, April 2014, Hlm. 81

dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu yang sebelumnya terjadi kegiatan pembangunan.

Terdapat sejumlah asas – asas yang harus diperhatikan dalam pemberian ganti rugi antara lain :

a. Asas Itikad Baik

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilandasi adanya itikad baik dalam menentukan besarnya ganti rugi sehingga tidak ada pihak yang dirugikan

b. Asas Keseimbangan

Pemberian ganti rugi harus mendatangkan kesejahteraan bersama. Ganti rugi diberikan sesuai dengan alas hak dimiliki oleh pemilik tanah. Pembayaran ganti rugi tidak boleh disamaratakan antara yang sudah mempunyai alas hak dengan yang tidak mempunyai alas hak meskipun dilokasi yang sama

c. Asas Kepatutan

Nilai ganti rugi haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata dari dan/atau segala yang menjadi turunannya. Harga yang didasarkan kepada nilai nyata tidak harus sama dengan harga umum mengingat harga umum dapat saja merupakan harga catut. Sebaliknya, harga atas tanah tersebut juga dapat menjadi harga yang lebih tinggi.

d. Asas Kepastian Hukum

Ketentuan mengenai ganti rugi tanah harus diatur dalam undang – undang khusus yang mengaturnya. Undang – undang tersebut harus memuat sanksi – sanksi hukumnya, baik yang bersifat penal dan non-penal sehingga yang diambil selalu berpegangan pada kewajaran dan keadilan.

e. Asas Kesejahteraan

Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonominya.

**Fungsi Sosial Tanah Menurut Para Ahli**

Fungsi sosial menurut Leon Deguit bahwa hak harus berfungsi sosial dalam arti bahwa kekuasaan yang dimiliki seseorang dibatasi oleh kepentingan masyarakatnya, oleh karena itu tidak ada hak subyektif (*subyektif recht*) yang ada hanya fungsi sosial. Teori fungsi sosial oleh Notonagoro bahwa berdasarkan dasar negara Pancasila hukum di Indonesia tidak berdasar individualistis akan tetapi mereka bercorak *dwi tunggal* didalamnya yaitu memadukan antara kepentingan individu dengan kepentingan kolektif, artinya setiap hak individu ada hak orang lain yang melekat didalamnya, sehingga tanah hak milik itu akan melekat hak orang lain keberadaan tanah sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan berkehidupan, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan berkehidupan, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan

perniagaan dan obyek spekulasi. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan manifestasi dari fungsi sosial atas tanah.

## **I. Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Islam**

Ganti rugi pengadaan tanah sudah diterapkan sejak zaman Rasulullah dan Khalifah Umar bin Khattab, yang pada saat itu Rasulullah akan mendirikan Masjid Nabawi dengan cara membeli tanah-tanah masyarakat dengan harga yang layak dan adil dengan suatu proses musyawarah. Membeli dalam hal ini dapat dipahami sebagai proses ganti rugi yang diterima masyarakat yang Prmerelakan tanahnya untuk kepentingan umum.<sup>84</sup> Dalam syariat Islam pengambilan hak milik boleh dilakukan dengan cara yang sesuai dengan syariat, sebagaimana firman Allah yang terdapat dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 dan Al-Baqarah ayat 275

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

---

<sup>84</sup> Lidia Fathaniyah, et.al., *Pandangan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah yang Dipergunakan untuk Kepentingan Umum*, Proceedings Series on Social Sciences & Humanities Vol. 5, 30 Juni 2022, Universitas Muhammadiyah Purwokerto

## وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا<sup>٨٥</sup>

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*”

Dan sabda Rasulullah SAW

Artinya; *Telah menceritakan kepada kami Qutaibah telah menceritakan kepada kami Al Laits dari Nafi’ dari Ibnu ‘Umar radliallahu ‘anhuma dari Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bahwa Beliau bersabda: “Jika dua orang melakukan jual beli maka masing-masingnya punya hak khiyar (pilihan) atas jual belinya selama keduanya belum berpisah. Jika keduanya sepakat atau salah satu dari keduanya memilih lalu dilakukan transaksi maka berarti jual beli telah terjadi dengan sah, dan seandainya keduanya berpisah setelah transaksi sedangkan salah seorang dari keduanya tidak membatalkan transaksi maka jual beli sudah sah.”*

Berdasarkan ayat dan hadist diatas, apabila kita menginginkan hak milik orang lain maka harus dengan penawaran harga atau dengan cara jual beli.

Dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah mempunyai wewenang untuk mengeluarkan kebijakan untuk pembangunan karena pemerintah yang dianggap sebagai pelaksana pembangunan masyarakat untuk kemakmuran rakyat dan harus ditaati oleh rakyatnya<sup>85</sup>, sebagaimana firman Allah

---

<sup>85</sup> Apriadi, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pembebasan Tanah Perkebunan Untuk Pembangunan Jalan di Pekon Way Suluh Esisir Barat, Skripsi 2017, Universitas Raden Intan Lampung

yang menerangkan untuk mematuhi Allah, Rasul dan Ulil amri (pemimpin) dalam QS. An-Nisa ayat 59

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ

Artinya: “*Hai orang-orang beriman, taatilah Allah dan taati Rasul-(nya dan ulil amri diantara kamu*”

Dalam pandangan hukum Islam diperbolehkan melakukan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan syarat sesuai dengan syariat Islam. Menurut sebagian Ulama jual beli merupakan pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan, menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas dasar saling merelakan.<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> Faozi Latif, *Pengalihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam*, AHKAM,2020, Hlm. 297

**BAB III**  
**UPAYA PENYELESAIAN GANTI RUGI TERHADAP HAK ATAS**  
**TANAH YANG TIDAK BERSERTIPIKAT DALAM PEMBANGUNAN**  
**SUTT PLN DI KABUPATEN BERAU**

**A. Pembangunan SUTT PLN Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

**1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Kabupaten Berau merupakan salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Kalimantan Timur, berada di bagian utara Provinsi Kalimantan Timur dengan luas wilayah sebesar 3.696.236,67 Ha<sup>87</sup> atau setara dengan 36.962,37 Km<sup>2</sup>, dan terdiri atas daratan seluas 21.951,71 Km<sup>2</sup> dan lautan seluas 15.020,00 Km<sup>2</sup> sepanjang 4 mil dari garis pantai pulau terluar. Dari luas wilayah Kabupaten Berau, tercatat sebesar 15.517,32 Km<sup>2</sup> sebagai kawasan hutan dan 20.845,01 sebagai area penggunaan lain. Berada di daerah tropis dengan posisi geografis 10 LU – 20 33 LS dan 11 60 BT – 11 90 BT. Secara umum, Kabupaten Berau beriklim tropis dengan suhu udara berkisar 22,8°C - 34,0 °C.

Kabupaten berau terdiri dari 52 pulau besar dan kecil yang terbagi dalam 13 Kecamatan dengan jumlah desa/kelurahan sebanyak 100 desa dan 10 kelurahan, yang beribukota di Kecamatan Tanjung Redep. Jumlah penduduk pada tahun 2020 sebesar 238.214 jiwa, dengan jumlah penduduk laki – laki sebanyak 127.892 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 110.322 jiwa. Penduduk Kabupaten Berau mayoritas menggunakan Bahasa Melayu, dengan dialek Melayu Berau (bve).

---

<sup>87</sup> Kantor Pertanahan Kabupaten Berau Tanggal 29 Mei 2023, pukul 11.00 WITA

Bahasa Berau merupakan salah satu dialek Melayu Lokal sehingga dapat disebut Bahasa Melayu Berau.

Kabupaten Berau merupakan salah satu pintu pembangunan di wilayah Provinsi Kalimantan Timur dengan potensi sumber daya alam yang cukup besar, yaitu batu bara. Terdapat 8 (delapan) kecamatan di Kabupaten Berau memiliki wilayah pesisir, yaitu Kecamatan Sambaliung, Talabar, Biatan, Talisayan, Batu Putih, Biduk-Biduk, Pulau Derawan, dan Maratua yang berbatasan langsung dengan lautan lepas. Kabupaten Berau juga memiliki 31 pulau kecil dan wilayah laut yang cukup luas dengan keanekaragaman sumber daya hayati. Hal ini lah yang menjadi salah satu daya tarik bagi wisatawan, baik asing dan domestik, sehingga terdapat banyak potensi perkembangan pariwisata yang tinggi. Pulau Derawan dan Maratua sudah dikenal secara internasional sebagai daerah tujuan wisata yang memiliki pantai dan lam bawah laut dengan panorama indah.

## **2. Gambaran Proyek Pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

Proyek SUTT 150 Tj. Redep – Tj. Selor dengan jalur sepanjang 90.66 kilometer terdiri dari 237 Tapak Tower dan 236 Span Row, membutuhkan total lahan sekitar 64.763 M<sup>2</sup>. Pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau ini melintasi 5 kelurahan dalam 3 kecamatan. Dengan ruang bebas sesuai dengan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada Dibawah Ruang Bebas Jaringan Tranmisi Tenaga Listrik. Data dilampirkan.

Pembangunan dilakukan selama 5 tahun dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2022.

### **3. Gambaran Wilayah Yang Terkena Pembangunan SUTT Tj.Redep – Tj.Selor di Kabupaten Berau**

Jalur Pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau terdiri dari 5 kelurahan yang tersebar di 3 kecamatan, meliputi :

1. Kecamatan Tanjung Redep : Kelurahan Gunung Panjang
2. Kecamatan Sambaliung : Kelurahan Sambaliung
3. Kecamatan Gunung Tabur : Kelurahan Maluang, Kelurahan Gunung Tabur, Desa Birang.

Pembangunan SUTT Tj.Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau meliputi 3 Kecamatan yaitu KecamatanTanjung Redep, Kecamatan Sambaliung, dan Kecamatan Gunung Tabur. Dengan 5 Kelurahan yang terbagi dari 3 Kecamatan, yaitu Kelurahan Gunung Tabur, Kelurahan Sambaliung, Kelurahan Maluang, Kelurahan Gunung Tabur, dan Desa Birang.

Total bidang tanah yang terkena pembebasan lahan untuk pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau sebanyak 136 bidang tanah, dari total 237 bidang tanah yang terkena pembebasan sepanjang jalur pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor. Jumlah bidang tanah yang terkena pembebasan di Kelurahan Gunung Tabur sebanyak 2 (dua) bidang tanah, dan Kelurahan Sambaliung sebanyak 30 (tiga puluh) bidang tanah, Kelurahan Maluang sebanyak 20 (dua puluh) bidang tanah, Kelurahan Gunung Tabur sebanyak 83 (delapan puluh tiga) bidang tanah, serta Desa birang sebanyak 1(satu) bidang tanah.

#### 4. Pola Penggunaan Lahan

Kegiatan survei/pendataan jalur transmisi oleh panitia pengadaan tanah mengkategorikan pola penggunaan lahan menjadi 3 kategori, Pemukiman, Perkebunan, dan Hutan Konversi, berikut data persentase dari 3 kategori pola penggunaan lahan yaitu :

#### DATA SEBARAN PERUNTUKAN LAHAN SUTT 150 KV TJ. REDEP – TJ. SELOR

NO	KONDISI LAHAN	JUMLAH TITIK	PRESENTASE TERDAMPAK (%)
1	PEMUKIMAN	35	14.77%
2	PERKEBUNAN	162	68.35%
3	HUTAN KONVERSI	40	16.88%
TOTAL		237	100

Sumber : Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, SUTT Tj.Redep – Tj.Selor, Tahun 2017

Dari hasil survei/pendataan yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yang penulis kutip tersebut, menunjukkan bahwa dari 237 titik pembangunan tower SUTT Tj. Redep – Tj. Selor, 35 titik pembangunan tower berupa lahan untuk pemukiman yang apabila di presentasikan sebesar 14,77%. Sebanyak 162 titik pembangunan tower berupa lahan untuk perkebunan yang di presentasikan sebesar 63,35%. Kemudian terdapat 40 titik pembangunan tower berupa lahan hutan konversi yang apabila di presentasikan sebesar 16,88%.

**B. Tata Cara Pemberian Ganti Rugi Terhadap Hak Atas Tanah Yang Tidak Bersertipikat dalam Pembangunan SUTT PLN Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

**1. Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Tidak Bersertipikat atas Pengadaan Tanah untuk Pembangunan SUTT PLN Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

Pengadaan tanah sangat berpengaruh besar bagi suatu pembangunan, tak terkecuali bagi pembangunan untuk kepentingan umum, salah satunya adalah pembangunan SUTT PLN. Tanpa dilakukannya pengadaan tanah tidak mungkin pembangunan ini dapat dilaksanakan. Pelaksanaan pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor mengacu pada UU No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Ditinjau dari skalanya, menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah pembangunan SUTT PLN Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau merupakan pengadaan tanah yang tidak termasuk pengadaan tanah skala kecil, atau melebihi batas skala kecil yaitu diatas 5 (lima) Hektar.<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Timbul T.H. Simanjuntak selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau tanggal 31 Mei 2023, pukul 08.00 WITA

Pengertian pengadaan tanah menurut Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2012 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>89</sup>Dilihat dari isi pasal tersebut maka dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah harus dengan cara memberi ganti kerugian yang layak.

Mekanisme pelaksanaan dan pemberian ganti kerugiannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam Mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau, upaya yang dilakukan adalah sebagai berikut<sup>90</sup>:

1. Sosialisasi/Pemberitahuan

Sosialisasi dilakukan dengan cara tatap muka atau secara langsung, dalam rangka memberikan pemahaman dan informasi kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan mengenai :

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b. Letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan
- c. Tahapan rencana Pengadaan Tanah
- d. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah
- e. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, dan
- f. Informasi lainnya yang dianggap perlu.

2. Inventarisasi dan Identifikasi

---

<sup>89</sup> Pasal 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012

<sup>90</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Faal Murreyza Dundah selaku Manager Unit Pelaksanaan dan Jaringan Kalimantan Bagian Timur 2 tanggal 31 Mei 2023 Pukul 13.00 WITA

Melakukan pemetaan dan pengukuran tanah pihak yang berhak, pengelola barang, dan/ pengguna barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya didalam keliling bidang tanah maupun tanah sisa atau terdampak. Serta melakukan pendataan terkait bukti penguasaan dan/atau kepemilikan atas tanah tersebut.

Inventarisasi ini dilakukan oleh BPN Kabupaten Berau, Pemilik tanah yang berhak, PLN UPP Kalimantan Bagian Timur 2, Pemerintah Desa, dan tim penilai.

3. Verifikasi Lahan

Hasil Inventarisasi dan Identifikasi diumumkan di kantor desa/kelurahan, pengumuman meliputi, subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek Pengadaan Tanah. Hasil pengumuman ini dijadikan dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

4. Musyawarah Harga

Sebagai dasar untuk menghitung besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh masing – masing pemilik tanah yang berhak, maka dilakukanlah musyawarah harga terkait dengan tanah, bangunan, dan tanaman, dan benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Sebagai dasar menentukan besarnya nilai tanah per meter persegi dengan harga pasaran yang sesuai nilai kenyataan yang ada di masyarakat, penilain tersebut dilakukan oleh tim Jasa Penilai Publik.

5. Penyampaian Nilai

Penyamapaian hasil putusan nilai besaran tanah per meternya dilakukan secara langsung di kantor desa/ kelurahan.

6. Inventarisasi masalah dan keberatan, melakukan sosialisasi kembali  
Pada saat ditemukan kendala atau konflik keberatan, dilakukan sosialisasi langsung kepada pemilik tanah yang berhak, lalu dilakukan mediasi di kantor kelurahan/desa setempat, serta melakukan pendekatan persuasive kepada pemilik tanah yang keberatan.
7. Pembayaran Ganti Kerugian  
Hasil keputusan bentuk ganti rugi yang ditetapkan oleh Penilai/ tim appraisal dan disepakati oleh masyarakat adalah dengan ganti kerugian uang.

Satuan Tugas Pengadaaan Tanah Panitia Pengadaaan Tanah Kabupaten Berau adalah sebagai berikut :

1. Satuan Tugas 1 membidangi pengumpulan data fisik Objek Pengadaaan Tanah, dengan tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan, yaitu pengukuran dan pemetaan batas keliling serta pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang akan terkena proyek pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau;
2. Satuan Tugas 2 membidangi pengumpulan data yuridis Objek Pengadaaan Tanah, dengan tugas melaksanakan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaaan Tanah. Dilakukan pendataam terhadap pemilik, umur, status tanah, jenis pemanfaatan tanah, bukti penguasaan dan/ kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/ benda yang berkaitan dengan tanah, dan data lain yang diperlukan dan berkaitan dengan tanah.

**a) Tanah Tidak Bersertipikat dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

Hasil inventarisasi oleh BPN, dokumen kepemilikan yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu tanah yang bersertifikat dan belum bersertifikat.

Berikut data status tanah di 5 kelurahan yang terkena pembangunan:

**Data Sertipikat Bidang Tanah Yang Terkena Pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau**

<b>Nama kelurahan</b>	<b>Kecamatan</b>	<b>Total Bidang</b>	<b>Sertifikat</b>	<b>Belum Sertifikat</b>
Gunung Panjang	Tanjung Redep	2	1	1
Sambaliung	Sambaliung	30	11	19
Maluang	Gunung Tabur	20	19	1
Gunung Tabur	Gunung Tabur	83	25	58
Birang	Gunung Tabur	1	1	

Sumber Data UPP PLN : Data Tanah Tapak Tower SUTT 150 Kv Tj.Redep – Tj. Selor

Hasil pendataan yang dilakukan oleh panitia pelaksana, menunjukkan bahwa dari 2 total bidang tanah di kelurahan Gunung Panjang terdapat 1 bidang tanah bersertifikat dan 1 bidang tanah tidak bersertipikat. Dari 30 total bidang tanah di kelurahan Sambaliung, terdapat 11 bidang tanah bersertifikat dan 19 bidang tanah tidak bersertifikat. Dari 20 total bidang tanah di Kelurahan Maluang, terdapat 19 bidang tanah bersertifikat dan 1 bidang tanah tidak bersertifikat. Dari 83 total bidang tanah di Kelurahan Gunung Tabur, terdapat 25 bidang tanah bersertifikat sedangkan 58 bidang tanah lainnya merupakan tanah tidak bersertifikat. Kelurahan

Birang memiliki 1 bidang tanah bersertifikat. Data rinci status sertifikat bidang tanah dapat dilihat di lampiran.

**b) Bentuk Dokumen Kepemilikan Tanah Tidak Bersertipikat**

Bukti kepemilikan tanah tidak bersertifikat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT PLN Tj.Redep – Tj. Selor adalah dengan menggunakan letter C. Letter C merupakan suatu surat tanah tradisional yang menyatakan kepemilikan hak atas tanah dalam suatu wilayah (wilayah adat) secara turun temurun.<sup>91</sup> Letter c ini dibuat oleh kelurahan setempat, dan tidak diberikan langsung kepada masyarakat, adapun yang diberikan kepada masyarakat atau pemilik tanah adalah kutipan dari surat letter C tersebut dengan bentuk surat girik. Statusnya sama dengan tanah girik yaitu berupa tanah tanpa sertifikat. Dokumen ini masih bisa digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah dalam transaksi jual beli. Didalam letter C dapat dibuktikan terkait persamaan antara bukti fisik serta data yuridisnya maka letter C tersebut dapat menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah sementara belum memiliki sertifikat, didukung dengan pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan dari orang dapat dipercaya dan disaksikan paling sedikit 2 orang.

Dasar hukum bukti kepemilikan letter c dalam bentuk surat girik tercantum dalam Pasal 21 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 22 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang

---

<sup>91</sup> Ayu Lintang Priyan Andari, et.al., *Keabsahan Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum dan Sosial Politik Vol.1 Nomor 1, Februari 2023

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bentuk dokumen kepemilikan tanah tidak bersertipikat lainnya di Kabupaten Berau adalah Petuk pajak bumi/landrente, Petok D, Grosse akta hak eigendom, dan ketitir. Namun dalam pelaksanaan pengadaan tanah SUTT PLN Tj. Redep – Tj.Selor di Kabupaten Berau, bukti kepemilikan tanah yang tidak bersertipikat yang terkena pengadaan hanya dengan menggunakan Letter C.

**c) Pelaksanaan Musyawarah dan Penetapan Ganti Rugi Terhadap Tanah Tidak Bersertipikat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

Setelah menentukan pihak – pihak yang berhak menerima ganti kerugian, ditentukanlah besar dan bentuk ganti kerugian. Dalam menghitung ganti rugi, pada umumnya Pemilik tanah mempertimbangkan atau dipengaruhi faktor-faktor antara lain cara pandang secara sosial, pengaruh adat atau nilai historis, nilai ekonomi dan kondisi fisik tanah yang dimilikinya, sedangkan pemerintah seringkali dihadapkan dengan kondisi terbatasnya anggaran dana alokasi pembebasan lahan yang disiapkan pemerintah.<sup>92</sup> Untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya nilai ganti rugi, Panitia Pengadaan Tanah melakukan musyawarah harga dengan Pihak yang berhak. Musyawarah harga merupakan kegiatan proses mendengar, memberi dan menerima pendapat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lainnya yang ditemukan dan berkaitan dengan pengadaan tanah

---

<sup>92</sup> Melia Yusri, *Analisis Yuridis, Ekonomi dan Politik Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal IPTEK Pertanahan, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Vol 2 No. 1, 2012, hlm. 59-60

guna mencapai sebuah kesepakatan bersama. Musyawarah yang dilaksanakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum SUTT PLN Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau sesuai dengan prinsip prinsip musyawarah pada Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Ketentuan pada Pasal 42 ayat 2 Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 17 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 46 Tahun 2014 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan “agar terselenggaranya tertib administrasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka pengadaan tanah skala kecil dapat mengikuti tahapan sebagaimana tahapan kegiatan pengadaan tanah skala besar dengan menggunakan Jasa Penilai”<sup>93</sup>

Proses musyawarah dilakukan beberapa kali dan hal – hal yang dibahas dalam musyawarah tersebut, meliputi :

- a. Rencana Pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut
- b. Bentuk dan/ atau besarnya ganti rugi

Berpedoman pada :

1. Nilai yang telah ditetapkan Tim Penilai/appraisal
2. Kesepakatan Para Pihak

---

<sup>93</sup> Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 17 Tahun 2016 tentang *Perubahan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 46 Tahun 2014 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* Pasal 42 ayat 2

### 3. Hasil Penilaian

Musyawarah sosialisasi dan penetapan harga ganti kerugian dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah di 2 (dua) Kelurahan yang tersebar di 2 (dua) Kecamatan, yaitu Kelurahan Gunung Tabur dan Kelurahan Sambaliung. Pelaksanaan musyawarah di Kabupaten Berau dilakukan 2 tahap, tahap 1 dilakukan di Kelurahan Gunung Tabur, dan tahap 2 berhasil dilakukan di Kelurahan Sambaliung.

Musyarah ganti kerugian tahap 1 yang dilakukan di Kelurahan Gunung Tabur Kecamatan Gunung Tabur pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 di Aula Kecamatan Gunung Tabur, Tim Pengadaan Tanah SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau melakukan sosialisasi mengenai tujuan diadakannya pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor dan penawaran ganti rugi sesuai dengan nilai yang dikeluarkan Penilai/ tim appraisal. Musyawarah ganti kerugian tahap 2 dilakukan di Kelurahan Sambaliung Kecamatan Sambaliung pada hari Selasa tanggal 5 Januari 2021.

1.2. Tabel Pelaksanaan Musyawarah dan Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau.

Nama Desa/Kelurahan	Kecamatan	Tanggal Musyawarah	Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Besar Ganti Rugi (Rp)
Gunung Panjang	Tanjung Redep	5 Januari 2021	2	716	115.814.152,00
Sambaliung	Sambaliung	5 Januari 2021	30	16.414	1.774.509.681,00
Maluang	Gunung Tabur	7 April 2016	20	5.295	426.535.488,00
Gunung Tabur	Gunung Tabur	7 April 2016	84	24.054	885.800.825,00

Besar ganti rugi pengadaan tanah dengan nilai tertinggi yaitu sebesar Rp.1.774.509.681,00 yang terdapat di Kelurahan Sambaliung dengan luas 16.414 M<sup>2</sup> yang meliputi 30 bidang tanah, sedangkan besaran ganti rugi pengadaan tanah dengan nilai terendah sebesar Rp.115.814.152,00 yang terdapat di Kelurahan Gunung Panjang yang meliputi 2 bidang tanah. Secara rinci daftar nama penerima ganti rugi, luas tanah yang terkena pembangunan, dan besar ganti rugi pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau ini dapat dilihat di lampiran.

Warga yang masih belum sepakat dengan nilai besaran ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Panitia Penilai Publik/Tim Appraisal, dilakukan pendekatan secara personal dengan warga menggunakan pendekatan persuasif.

Musyawarah dan penetapan ganti kerugian di Kelurahan Gunung Tabur Kecamatan Gunung Tabur, Tim Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan bahwa besar nilai ganti kerugian tanah berdasarkan hasil penilaian Penilai Publik, dimana penentuan besar ganti kerugian atas tanah bukan berdasarkan NJOP, namun juga ditambah dengan hasil perkebunan dan tanaman tumbuh serta ganti rugi non fisik pada pemilik tanah dan bangunan. Hasil keputusan nilai ganti kerugian yang dikeluarkan oleh Tim penilai/Appraisal adalah sebesar Rp.34.402,- per meter persegi ditambah dengan nilai ganti rugi tanaman yang berbeda-beda. Selain itu harga tanah dibedakan antara tanah yang disertai sertifikat dibayarkan 100% dan tanah yang tanpa disertai sertifikat dibayarkan 95% dari harga tanah yang telah ditetapkan. Taksiran besar nilai ganti rugi terhadap tanah hak milik tidak

bersertifikat sebesar 95% telah sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994.

Berdasarkan data yang diperoleh, warga Kelurahan Gunung Tabur telah sepakat dengan bentuk dan besar nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Penilai.

1.3. Tabel Penerima Ganti Rugi Pada Tanah Yang Tidak Bersertipikat

Nama	Kecamatan	Luas Tanah	Status Tanah	Besar Ganti Rugi Fisik Tanah dan Tanaman (Rp)	Besar Ganti Rugi Non Fisik (Rp)	Total Ganti Kerugian
Majang	Gunung Tabur	196 m <sup>2</sup>	Tidak Bersertifikat	2.280.000	4.524.156	6.804.156
Marthen Sarira	Gunung Tabur	196 m <sup>2</sup>	Tidak Bersertifikat	2.410.000	4.526.156	6.936.156
Jusman	Gunung Tabur	196 m <sup>2</sup>	Tidak Bersertifikat	2.860.000	4.533.254	7.393.254

### c) **Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak**

Pembayaran akan dilakukan terlebih dahulu sebelum dan sesudah pengerjaan pengaduan tanah sesuai dengan kesepakatan yang disepakati kedua belah pihak. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang secara tunai dan bertahap.

Pada saat proses pembayaran, pemilik tanah harus menyiapkan<sup>94</sup>:

- a. Fotocopy KTP

---

<sup>94</sup> Sumber Data PT. PLN UPP KALBAGTIM 2

- b. Fotocopy KK
- c. Bukti Penguasaan Tanah
- d. Dll yang berkaitan dengan Tanah

**2. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan SUTT PLN Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau Dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasinya**

Hambatan yang ditemukan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau, antara lain:<sup>95</sup>

**a) Ditemukan beberapa bidang tanah yang belum bersertifikat**

Hal ini banyak ditemukan dalam kasus pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau, berdasarkan hasil data lapangan yang diperoleh masih banyak ditemukan bidang tanah yang belum bersertifikat, maka harus dilakukan pembuktian terhadap kepemilikan atas tanah tersebut. Sesuai data terlampir dari total 136 bidang tanah yang terkena pembangunan di Kabupaten Berau, 79 diantaranya belum memiliki sertifikat. Masyarakat kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi kurangnya informasi yang diterima oleh masyarakat tentang pendaftaran tanah.

**b) Alas hak yang masih memiliki permasalahan**

Alas hak merupakan dokumen penting yang menjelaskan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan bidang tanah yang dikuasainya. Sesuai data

---

<sup>95</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Timbul T.H. Simanjuntak selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau tanggal 31 Mei 2023, pukul 08.00 WITA

yang ditemukan, masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat. Alas hak ini merupakan syarat bagi warga negara untuk mengajukan hak atas tanah.

**c) Bidang Tanah Belum Turun Waris**

Pada proses waris, sang ahli waris belum menindaklanjuti proses balik nama, sehingga antara dokumen legal dengan realita kepemilikan atas tanah tersebut berbeda. Proses balik nama ini memakan waktu yang lebih lama, dan lebih sulit untuk memastikan siapa pihak yang berhak terhadap tanah tersebut karena sulit untuk mencapai kesepakatan antara ahli waris.

**d) Menghadapi Pemilik Lahan yang Menolak Pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

Terjadinya penolakan pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor dari beberapa anggota masyarakat. Hal ini dikarenakan ketidakpahaman masyarakat akan pentingnya pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan dalam hal ini pembangunan SUTT terhadap ketersediaan tenaga listrik dan kualitas listrik yang baik di wilayah pembangunan tersebut.

**e) Tidak sepakat dengan Nilai Ganti Rugi yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)<sup>96</sup>**

Adanya hambatan yang muncul adalah ketidaksepakatan warga yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di

---

<sup>96</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Faal Murreyza Dundah selaku Manager Unit Pelaksanaan dan Jaringan Kalimantan Bagian Timur 2 tanggal 31 Mei 2023 Pukul 13.00 WITA

Kabupaten Berau dengan nilai ganti rugi yang dikeluarkan oleh Tim KJPP. Masih ada Sebagian warga yang menolak karena nilai ganti rugi dianggap tidak layak.

Cara penyelesaian hambatan terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT PLN Tj. Redep – Tj. Selor tersebut, adalah.<sup>97</sup>

**f) Adanya peran aktif dari Panitia Pengadaan Tanah Dalam Melakukan Musyawarah Mufakat**

Proses pengadaan tanah, panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah mufakat baik dalam menentukan bentuk maupun besaran ganti rugi kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau. Musyawarah ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang melepaskan tanah. Musyawarah ini sangat diperlukan mengingat banyaknya permasalahan yang ditemui saat melakukan pengadaan tanah adalah tidak adanya kesepakatan harga antara panitia pengadaan tanah dengan warga yang memiliki tanah.

**g) Dilakukan Mediasi dan Pendekatan Persuasif**

Setelah melakukan musyawarah mufakat kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau, upaya yang dilakukan selanjutnya adalah melakukan mediasi dan pendekatan secara persuasif di Kantor Kecamatan/Pemerintah Desa. Mediasi dilakukan dengan masyarakat yang belum sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditawarkan oleh panitia pengadaan tanah. Apabila masyarakat belum setuju menerima besarnya ganti rugi

---

<sup>97</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Faal Murreyza Dundah selaku Manager Unit Pelaksanaan dan Jaringan Kalimantan Bagian Timur 2 tanggal 31 Mei 2023 Pukul 13.00 WITA

yang ditetapkan panitia pengadaan tanah maka dilakukan musyawarah kembali untuk menetapkan besarnya ganti rugi hingga sepakat. Mediasi dengan pendekatan secara persuasif ini dilakukan panitia pengadaan tanah dengan tujuan untuk membujuk masyarakat agar mau melepaskan tanahnya tersebut, cara ini juga merupakan cara yang tepat untuk menyelesaikan permasalahan tanpa melalui pengadilan

**h) Dilakukan Pemahaman dan Pengertian Mengenai Fungsi Sosial Tanah**

Memberikan pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah dengan cara sosialisasi kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau. Panitia pengadaan tanah memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial yang dapat digunakan untuk kepentingan umum. Masih banyak warga yang belum mengetahui bahwa tanah yang dimiliki bukanlah hak mutlak yang dapat dimilikinya, akan tetapi dapat digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Sosialisasi pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah ini diperlukan, dengan harapan agar masyarakat memahami mengenai fungsi sosial tanah ini.

**i) Dilakukan Pemahaman Terkait Tujuan Pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau**

Terkait permasalahan adanya warga yang menolak dilakukannya pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau maka dilakukan sosialisasi secara langsung kepada masyarakat tentang manfaat dan pentingnya pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj. Selor di Kabupaten Berau. Memberikan

pemahaman bahwa pembangunan SUTT atau Saluran Udara Tegangan Tinggi sangat diperlukan untuk meningkatkan kualitas serta keandalan suatu sistem kelistrikan. Masih banyak masyarakat yang belum memahami bahwa pembangunan SUTT sangat mempengaruhi penyaluran listrik dari gardu induk langsung ke gardu konsumen, tanpa SUTT sistem pelistrikan akan sangat terhambat, pemahaman seperti itulah yang diberikan kepada masyarakat.

**j) Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Tanjung Redep**

Dalam hal pihak yang berhak dan Pengelola dan Pengguna dari Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah tidak hadir setelah 3 (tiga) kali diundang secara patut tidak hadir, maka pihak tersebut dianggap menyetujui hal ini sesuai dengan Pasal 73 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Dalam hal Pihak yang Berhak tetap menolak bentuk dan/atau besaran nilai ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dengan nilai yang telah ditetapkan oleh KJPP, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri Tanjung Redep.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dari permasalahan dan pembahasan, maka penulis dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Tanah yang tidak bersertifikat dapat dijadikan obyek pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau dengan harga tanah yang dibedakan antara tanah yang disertai sertifikat dibayarkan 100% dan tanah yang tanpa disertai sertifikat dibayarkan 95% dari harga tanah yang telah ditetapkan. Taksiran nilai ganti rugi berdasarkan dengan Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994.
2. Proses pelaksanaan ganti kerugian terhadap tanah yang tidak bersertifikat dalam Pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau: Pelepasan hak atas tanah dilakukan tanpa menggunakan unsur paksaan, melainkan dilakukan dengan musyawarah serta pertimbangan bentuk dan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah sehingga adanya keadilan bagi pihak yang telah melepaskan hak atas tanahnya. Ketentuan besaran ganti kerugian Pembangunan SUTT PLN di Kabupaten Berau tidak menggunakan NJOP melainkan Appraisal dan dilakukan musyawarah kepada masyarakat yang belum sepakat dengan nilai ganti kerugian yang telah dikeluarkan Tim Penilai Publik. Dalam hal ini telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa Besaran nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Pembayaran pemberian ganti rugi sebesar 95% dari harga tanah yang telah ditetapkan, dengan mekanisme pembayaran secara cash dan bertahap sesuai dengan kesepakatan.

## **B. Saran**

1. Sosialisasi sebaiknya dilakukan di setiap Kelurahan/Desa yang terkena pembangunan, untuk lebih mendistribusikan lagi informasi mengenai pembangunan yang dilakukan, sosialisasi yang lebih menyeluruh dan intensif mampu meminimalisir hambatan seperti yang ditemukan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan SUTT Tj. Redep – Tj.Selor di Kabupaten Berau yaitu penolakan pembangunan yang dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat akan penting dan gunanya pembangunan tersebut, dan agar lebih memahami fungsi sosial atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Untuk Pemerintah Pusat dan Daerah, khususnya Kabupaten Berau memberikan penyuluhan terhadap pentingnya masyarakat mendaftarkan hak atas tanahnya dan pembinaan menyeluruh tentang fungsi sosial atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA
3. Untuk masyarakat pada umumnya hendaknya lebih memahami bahwa peranan tanah memiliki fungsi sosial dalam hal ini pembangunan untuk kepentingan

umum, sehingga tidak ada permintaan ganti kerugian yang begitu tinggi agar pembangunan untuk kepentingan umum pelaksanaanya lebih baik kedepannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang, Justia, Surabaya, 2005
- Darwin Ginting, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Fukosindo Mandiri, Jakarta, 2013
- Achmad Rusyaidi H, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Abdul Muis , *Pembangunan dan Problematika Pertanahan, Dalam Masdar F.Mas'udi (ed), Teologi tanah*, Cetakan I, Jakarta, P3M, 1994
- Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, Mohammad Machfudh Zarqoni , *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2012
- Maria SW Sumardjono, *Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998
- Togatorop Marulak, *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat*, STPN Press, Banyuraden, Gamping, Sleman, 2020
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cetakan I, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009

- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2004
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011
- Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008
- Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera Yogyakarta, 2013
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenada Media, 2021
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1982
- Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi tanah*, PT Grafindo Persada, Jakarta, 2009
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- Lilieq Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Usaha Nasional, Surabaya, 1989
- John Salihendo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1988

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Oloan Sitorus, Carolina Sitepu dan Hermawan Suani, *Pelepasan/ Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, CV. Desamedia Utama, Jakarta, 1995
- Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2015
- Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012
- I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2014.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Sunaryati hartono, *Politik Hukum Menuju Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, BayuMedia Publishing, Malang, 2007
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan 1, Kencana, Jakarta, 2012
- Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Melalui Konsep 3 in 1 In The Land Acquisition*, Buku Litera Yogyakarta, Yogyakarta, 2016, Hlm. 65

Sudjarwo Marsoem, Wahyono Adi, dan Pieter G. Manoppo, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah Memetakan Solusi Strategis Pengembangan Infrastruktur di Indonesia*, Renebook, Jakarta, 2015.

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010

Nur Basuki Winanmo, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Lakbang Mediatama, Yogyakarta, 2008

Notonegoro, *Politik Hukum dan Pemangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984

Maria S. W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Kompas, Jakarta

Faozi Latif, *Pengalihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam*, AHKAM, 2020

#### **B. Jurnal dan Penelitian Sebelumnya**

Abuyazid Bustomi, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Solusi, Vol. 16 Nomor 3, September 2018.

Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jurnal Konstitusional, Vol.1, Agustus 2008

Boedi Harsono, *Aspek-aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Makalah 1990

Prama Widianugraha, *Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-*

*Undangan*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019

Desi Apriani dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021

Hamdi, *Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)*, Jurnal IUS, Vol. II Nomor 4, April 2014

Jamil Bazarah, Ahmad Jubaidi, dan Futum Hubaib, *Konsep Pelayanan Publik (Analisis Literasi Penyelenggaraan Pelayanan Publik di Indonesia)*, Dedikasi, Volume 22 Nomor 2, Desember 2021

Yayat Rukayat, *Kualitas Pelayanan Publik Bidang Administrasi Kependudukan di Kecamatan Pasir Jambu*, Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Administrasi (JIMIA), Volume 11 Nomor 2, Juni 2017

Ateng Syahfrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*, Jurnal Pro Justisia, Edisi IV, Bandung, Universitas Parahyangan, 2000

Irma Bagindo, *Analisa Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Bagian Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur*, Tesis Fakultas Hukum UI, 2011

Raden Rudi Prayitno, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Nomor 65 Tahun 2006 Guna Pembangunan Fly Over Jombor di Kabupaten Sleman*, Tesis, Fakultas Hukum UII, 2012.

Kasdin Simanjuntak, *Penerapan Asas Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol*, Tesis Fakultas Hukum UI, 2008, hlm. 2

Ayu Lintang Priyan Andaru, et.al., *Keabsahan Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum dan Sosial Politik Vol. 1 Nomor 1, Februari 2023

Lidia Fathaniyah, et.al., *Pandangan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah yang Dipergunakan untuk Kepentingan Umum*, Proceedings Series on Social Sciences & Humanities Vol.5, 30 Juni 2022

Apriadi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pembebasan Tanah Perkebunan Untuk Pembangunan Jalan di Pekon Way Suluh Pesisir Barat*, Skripsi 2017, Universitas Raden Intan Lampung

### **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk  
Kepentingan Umum

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak  
Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan  
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan  
Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi  
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi  
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan  
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan  
Presiden Nomor 14 Tahun 2006 tentang Percepatan Pembangunan  
Infrastruktur Ketenagalistrikan

Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 18 Tahun 2015  
tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Pada Saluran Udara  
Tegangan Tinggi, Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi, dan  
Saluran Udara Tegangan Tinggi Arus Searah Untuk Penyaluran  
Tenaga Listrik

Peraturan Menteri ATRKBP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

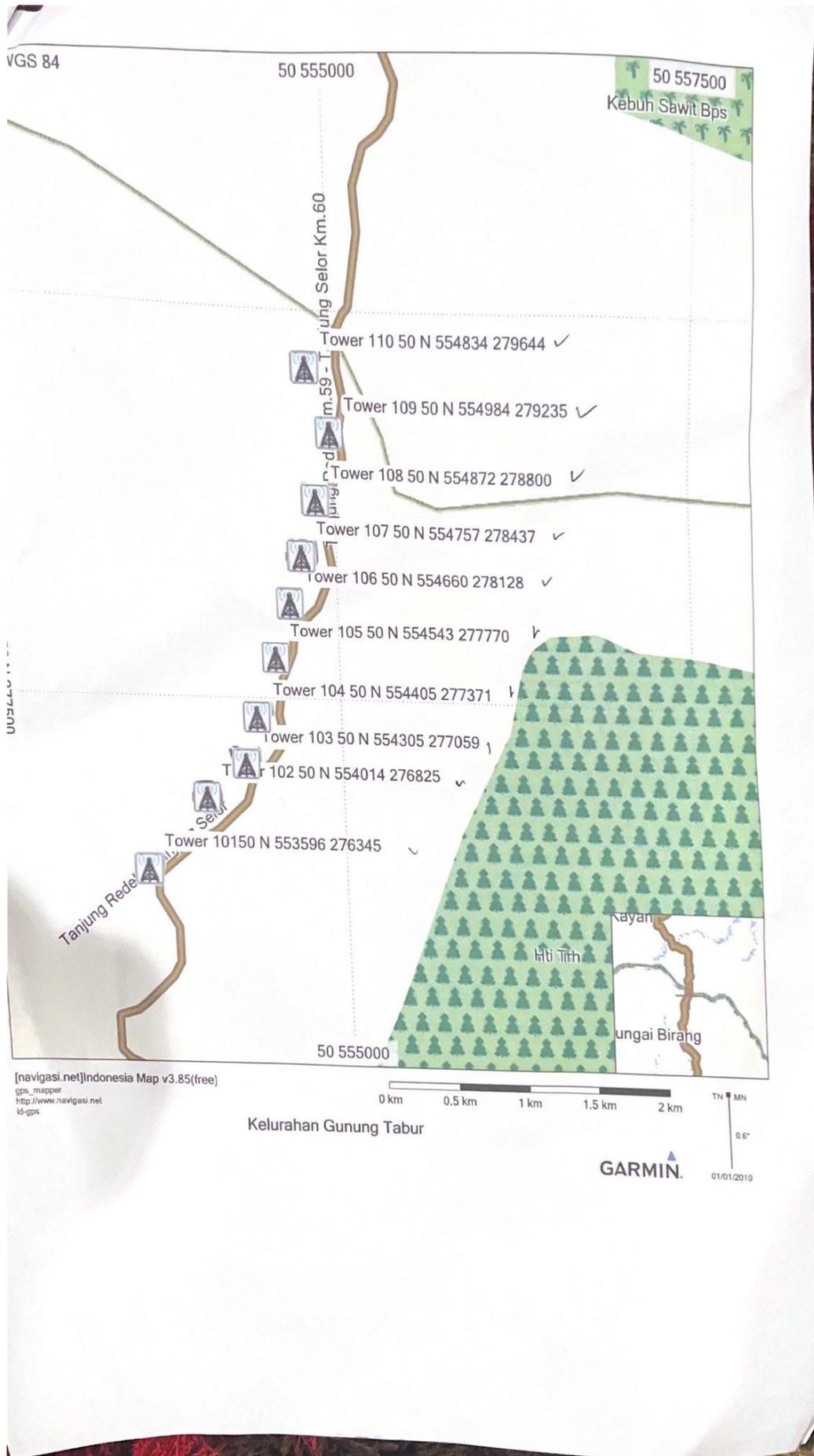
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

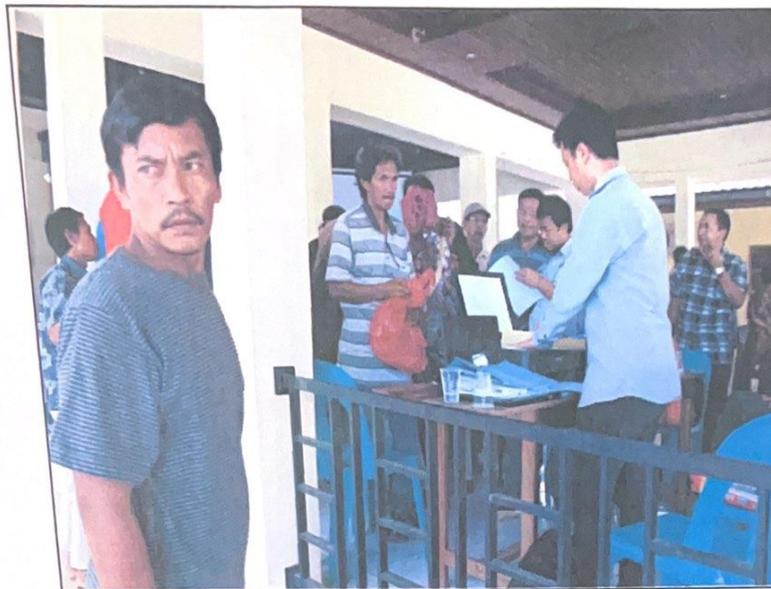
# LAMPIRAN







### FOTO DOKUMENTASI



Penyerahan Foto Copy Berkas Legalitas Tanah Setelah Tercapainya Kesepakatan Harga



Sosialisasi dan Musyawarah Tanah Tapak Tower SUTT 150 kV Tj. Redeb – Tj. Selor di Kecamatan Gn. Tabur Selesai Dilaksanakan

### FOTO DOKUMENTASI



Sosialisasi dan Musyawarah Tanah Tapak Tower SUTT 150 kV Tj. Redeb – Tj. Selor di Kecamatan Gn. Tabur



Sosialisasi dan Musyawarah Tanah Tapak Tower SUTT 150 kV Tj. Redeb – Tj. Selor di Kecamatan Gn. Tabur



PT PLN (Persero)  
UNIT INDUK PEMBANGUNAN KALIMANTAN BAGIAN TIMUR

**BERITA ACARA**  
**SOSIALISASI PEMBANGUNAN DAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**  
**SUTT 150 KV TANJUNG REDEB – TANJUNG SELOR**  
**DI KELURAHAN SAMBALIUNG KECAMATAN SAMBALIUNG**  
**KABUPATEN BERAU PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

Pada hari ini **Selasa** tanggal **Lima Bulan Januari** tahun **Dua Ribu Dua Puluh Satu (05-01-2021)** bertempat di Kantor Kelurahan Sambaliung Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, kami masing - masing yang bertandatangan dibawah ini :

- |   |                       |                                    |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| 1 | Nazaruddin, SE        | : Camat Sambaliung                 |
| 2 | Didi Mulyadi, A.Ma.Pd | : Lurah Sambaliung                 |
| 3 | Dipo Akbar            | : PT.PLN (Persero) UPP KALBAGTIM 2 |
| 4 | Budi Santosa          | : PT.PLN (Persero) UPP KALBAGTIM 2 |
| 5 | Siti Halija           | : Pemilik Lahan                    |
| 6 | Andi Jumra            | : Pemilik Lahan                    |

Bersama – sama telah melaksanakan musyawarah pengadaan tanah tapak tower bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu Pembangunan SUTT 150 kV Tanjung Redeb – Tanjung Selor, yang terletak di lokasi :

Kelurahan	:	Sambaliung
Kecamatan	:	Sambaliung
Kabupaten	:	Berau
Provinsi	:	Kalimantan Timur

Dalam Pelaksanaan Sosialisasi, disampaikan hal sebagai berikut :

1. Bahwa Sosialisasi Pembangunan dan Pengadaan Tanah dilaksanakan secara langsung oleh PT.PLN (Persero) bersama Aparat Kecamatan dan Aparat Kelurahan, serta masyarakat.
2. Pihak Lurah Sambaliung memberikan sambutan dan arahan mengenai kegiatan Sosialisasi.
3. Bahwa Sosialisasi untuk menyampaikan manfaat dan pentingnya pembangunan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 150 kV Tanjung Redeb – Tanjung Selor bagi kondisi kelistrikan di Kab. Berau dan sekitarnya.
4. Bahwa pada Sosialisasi, PLN memaparkan mengenai latar belakang pembangunan, tujuan, tahapan kegiatan, keperluan ruang bebas untuk keamanan konstruksi dan operasional serta hal lain yang terkait dengan pelaksanaan Pembangunan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 150 kV Tanjung Redeb – Tanjung Selor.
5. Selanjutnya kepada peserta sosialisasi diberikan kesempatan tanya jawab dengan ringkasan sebagai berikut :



**FAKULTAS  
HUKUM**

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 7070222  
E. fh@uii.ac.id  
W. law.uii.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI**

No. : 422/Perpus-S1/20/H/IX/2023

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
 NIK : **001002450**  
 Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Khafid Kaufi Herlian  
 No Mahasiswa : 18410231  
 Fakultas/Prodi : Hukum  
 Judul karya ilmiah : **PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP  
 TANAH YANG TIDAK BERSERTIPIKAT  
 DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
 SUTT PLN DI KABUPATEN BERAU.**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 30 September 2023 M  
 15 Rabiul Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

  
 M. Arief Satejo Kinady, A.Md