



**ASAS KEMANFAATAN DALAM PENGADAAN TANAH  
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM TERKAIT PEMBANGUNAN TOWER SALURAN  
UDARA TEGANGAN TINGGI (SUTT)  
(Studi Penelitian di Perusahaan Listrik Negara Gardu  
Induk Perbaungan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Bagi Memenuhi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

**M. RIDWAN SYOFYAN**  
NPM : 1516000224  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**

**MEDAN**

**2019**

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING**

**ASAS KEMANFAATAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM TERKAIT  
PEMBANGUNAN TOWER SALURAN UDARA TEGANGAN TINGGI  
(SUTT)**

**(Studi Penelitian Di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perhaungan)**

Nama : M. Ridwan Syofyan  
NPM : 1516000224  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

DOSEN PEMBIMBING II



H. Machtar, S.H., S.Pn., MH.

**DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH:  
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

**DIKETAHUI OLEH:  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Hum.

**HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI**

**ASAS KEMANFAATAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM TERKAIT  
PEMBANGUNAN TOWER SALURAN UDARA TEGANGAN TINGGI (SUTT)**

**(Studi Penelitian di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan)**

Nama : M. Ridwan Syofyan  
NPM : 1516000224  
Program studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

**TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI**

Pada hari/Tanggal : Rabu/11 September 2019  
Ruang : Ruang Judisium/Ujian Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan  
Jam : 13.30 WIB  
Dengan Tingkat Judisium : Sangat Memuaskan ( A )

**PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI**

Ketua : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.  
Anggota I : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.  
Anggota II : H. Muchtar, S.H., S.Pn., M.H.  
Anggota III : Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.  
Anggota IV : Dr. Siti Nurhayati, S.H., M.H.

*(Handwritten signatures in yellow ink)*

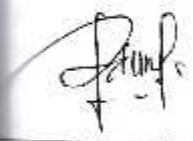
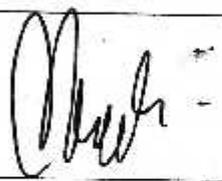
**DIKETAHUI OLEH :  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.

**FORM PERUBAHAN JUDUL. PRODI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**

Nama : M. RIDWAN SYOFYAN  
 NPM : 1516000224  
 Prodi : ILMU HUKUM  
 Konsentrasi : HUKUM PERDATA  
 Judul Awal : GANTI RUGI LAHAN untuk kepentingan pembangunan jaringan listrik PLN (studi penelitian di si-paya geli)  
 Judul Ubah : ASAS KEMANFAATAN dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terkait pembangunan Tower Salvoan udara Tegangan Tinggi (SUTT)  
 Alasan Ubah : \_\_\_\_\_

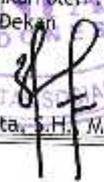
Di Ajukan Oleh	Disetujui DP I	Disetujui DP II	Diketahui Ka. Prodi
12 JANUARI 2019	Tgl:	Tgl:	Tgl:
			
M. RIDWAN SYOFYAN	Dr. Onny Medatine S.H. M.Kn	H. Muchtar S.H. S.P.N. M.H	Dr. Onny Medatine S.H. M.Kn

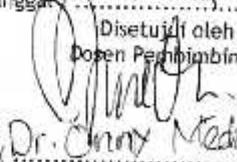
- 1. Paya Geli
- 2. Ganti Rugi Lahan Untuk Mendirikan Bangunan Gardu Induk ( Studi Penelitian di Gardu Induk Paya Geli )

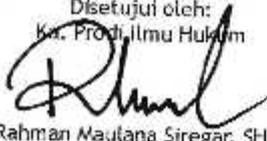
Hal yang disetujui oleh Kepala Program Studi ditanda

  
 ( Ir. Bhakti Atamsyah, M.T., Ph.D. )

Medan, 21 Agustus 2018  
 Pemohon,  
  
 ( M. Ridwan Syofyan )

Nomor : \_\_\_\_\_  
 Tanggal : \_\_\_\_\_  
 Disahkan oleh :  
 Dekan  
  
 ( Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum. )

Tanggal : 27 Sep 2018  
 Disetujui oleh :  
 Dosen Pembimbing I :  
  
 ( Dr. Onny Medatine, S.H. M.Kn )

Tanggal : \_\_\_\_\_  
 Disetujui oleh :  
 Ka. Prodi Ilmu Hukum  
  
 ( Abdul Rahman Maulana Siregar, SH., M.HLI )

Tanggal : \_\_\_\_\_  
 Disetujui oleh :  
 Dosen Pembimbing II :  
  
 ( H. Muchtar, S.H. M.H )





UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :  
www.pancabudi.ac.id email : unpad@pancabudi.ac.id Medan –  
Indonesia

**PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI**

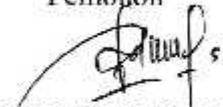
Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

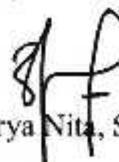
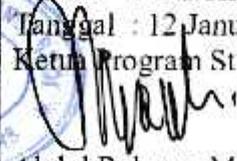
Nama Lengkap : M.Ridwan Syofyan  
Tempat/Tgl. Lahir : Medan, 02 Maret 1983  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000224  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata  
Jumlah Kredit yang telah dicapai : 140 SKS, IPK 3,40

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul :  
Asas keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan  
Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi/SUTT  
(Studi Penelitian Di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan).  
Dengan Kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 12 Januari 2019

Pemohon

  
(M.RIDWAN SYOFYAN)

<p>CATATAN : Diterima Tgl. .... Persetujuan Dekan,  Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.</p>	<p>Diketahui bahwa : TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA Nomor : 492/HK.PDT/FSSH/2019 Tanggal : 12 Januari 2019 Ketua Program Studi Ilmu Hukum,  Abdul Rahman Maulana Siregar, S.H., M.H.Li</p>
<p>Pembimbing I :  Dr. Onny Medaline, S.H., Mkn.</p>	<p>Pembimbing II :  H. Muchtar, S.H., Sp.N., M.H.</p>



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.  
 Nama Mahasiswa : M. Ridwan Syofyan  
 Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000224  
 Jenjang Pendidikan : S1  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) (Studi Penelitian Di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan ).

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
13 - 08 - 2018	ACC judul Skripsi dan Out Line		
15 - 02 - 2019	Revisi bagian isi proposal skripsi		
19 - 02 - 2019	Revisi cara penulisan proposal skripsi		
22 - 02 - 2019	ACC Proposal Skripsi		
16 - 05 - 2019	Revisi penulisan abstrak		
28 - 06 - 2019	Perbaiki latar belakang rumusan masalah		
01 - 07 - 2019	Metode penelitian		
03 - 07 - 2019	ACC Skripsi		

Medan, 04 Juli 2019

Diketahui/Disetujui oleh :  
 Dekan,

Dr. Surya Nita, S.H., Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

### BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing II : H. Muchtar, S.H., S.Pn., M.H.  
 Nama Mahasiswa : M. Ridwan Syofyan  
 Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000224  
 Jenjang Pendidikan : S1  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTI) (Studi Penelitian Di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan ).

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
13 - 08 - 2018	ACC judul Skripsi dan Out Line		
16 - 01 - 2019	Perbaikan penulisan proposal Skripsi		
10 - 02 - 2019	Perbaikan Margin, footnote dan Spasi		
19 - 03 - 2019	ACC Proposal Skripsi		
05 - 04 - 2019	Perbaikan penulisan skripsi		
12 - 04 - 2019	Perbaikan penulisan Skripsi		
26 - 04 - 2019	Perbaikan Margin, footnote dan Spasi		
13 - 05 - 2019	ACC Proposal Skripsi		

Medan, 04 Juli 2019

Diketahui/Disetujui oleh :

Dekan,



Dr. Surya Nita, S.H., Hum.

PRODI ILMU HUKUM

Nama : M. RIDWAN SYOFYAN

NPM : 1516000224

Konsentrasi : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi/SUTT (Studi Penelitian Di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan ).

Jumlah Halaman Skripsi : 62 halaman

Jumlah Persen Plagiat checker : 48 %

Hari/Tanggal Sidang Meja Hijau : Rabu / 11 September 2019

Dosen Pembimbing I : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

Dosen Pembimbing II : H. Muchtar, S.H., S.Pn., M.H

Penguji I : Dr. Surya Nita, S.H.,Hum.

Penguji II : Dr. Siti Nurhayati, S.H.,M.H.

TIM PENGUJI /PENILAI :

Catatan Dosen Pembimbing I	:		
Catatan Dosen Pembimbing II	:		
Catatan Dosen Penguji I	:	see lux	
Catatan Dosen Penguji II	:		

Note : Berlaku Bagi Mahasiswa yang Selesai Sidang Awal Bulan Agustus 2019 Sampai dengan Seterusnya



Diketahui Oleh,  
Ketua Prodi



No. 482/PerP/BP/2019  
 Dinyatakan tidak ada sangkut pautnya  
 UPT. Perpustakaan  
 31 JUL 2019  
 UPT. Perpustakaan  
 Sugianto, S.Pd.1

FM-BPAA-2012-041

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 27 Juli 2019  
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan  
 Fakultas SOSIAL SAINS  
 UNPAB Medan  
 Di -  
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :  
 Nama : M. RIDWAN SYOFYAN  
 Tempat/Tgl. Lahir : Medan / 02 Maret 1983  
 Nama Orang Tua : ALM.SYOFYAN HAMID CHAN  
 N. P. M : 1516000224  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 No. HP : 08126465977  
 Alamat : Komplek Taman Citra Blok II No.5 Titi Papan Medan  
 Marelan

Telah Diperiksa oleh LPMU  
 dengan Plagiarisme 50.0%  
 31 JUL 2019  
 AN K. L. M.  
 UNPAB  
 THALMIZI HAKIM

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Asas Kemanfaatan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) (Studi Penelitian di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan), Selanjutnya saya menyatakan :

- Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
- Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
- Telah tercap keterangan bebas pustaka
- Tersampir surat keterangan bebas laboratorium
- Tersampir pas photo untuk Ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
- Tersampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
- Tersampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
- Skripsi sudah dijilid lux 2 eksemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 eksemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
- Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
- Tersampir surat keterangan BKROL (pada saat pengambilan ijazah)
- Setelah menyelesaikan persyaratan point-poin diatas berkas di masukan kedalam MAP
- Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500.000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1.500.000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100.000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	0
<b>Total Biaya</b>	<b>: Rp.</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Komprehsive</b>	<b>Rp.</b>	<b>100.000</b>
		<b>Rp. 2.100.000</b>

31 Juli 2019  
 [Signature]

Ukuran Toga : **M**

Diketahui/Disebutkan oleh :  
 [Signature]  
 Surya Nita, S.H., M.Hum.  
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS

Hormat saya  
 [Signature]  
 M. RIDWAN SYOFYAN  
 1516000224

- catatan :
- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :
    - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
    - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
  - 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

Telah di terima  
 berkas persyaratan  
 dapat di proses  
 Medan, 31 JUL 2019  
 an  
 [Signature]

### Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

Analyzed document: 15/07/2019 08:22:48

# "M.RIDWAN SYOFYAN\_151600224\_ILMU HUKUM.doc"

Licensed to: Universitas Pambangunan Panca Budi\_Licensed



Relation chart:



Substitution graph:



Comparison Pwzst: Rewrite: Detected language: Indonesian

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. Ridwan Syofyan  
NPM : 1516000224  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : ASAS KEMANFAATAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM TERKAIT PEMBANGUNAN TOWER SALURAN UDARA TEGANGAN TINGGI (SUTT)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non- Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/ formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia memeberikan konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 16 September 2019



M.RIDWAN SYOFYAN

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : M. RIDWAN SYOFYAN  
Tempat / Tanggal Lahir : Medan / 02-03-1983  
NPM : 1516000224  
Fakultas : Sosial Sains  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Alamat : KOMP.TAMAN CITRA BLOK II No.5

Dengan ini mengajukan permohonan untuk mengikuti ujian sarjana lengkap pada Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.

Sehubungan dengan hal ini tersebut, maka saya tidak akan lagi ujian perbaikan nilai dimasa yang akan datang.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, 02 November 2019

buat pernyataan



The image shows a 5000 Rupiah Indonesian postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'KEMENTERIAN PERKURANGAN RI', 'ABASCAH081718519', and '5000 RUPIAH'. A blue ink signature is written across the stamp.

M. RIDWAN SYOFYAN

## ABSTRAK

### ASAS KEMANFAATAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM TERKAIT PEMBANGUNAN TOWER SALURAN UDARA TEGANGAN TINGGI (SUTT)

(Studi Penelitian di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan)

**M. Ridwan Syofyan \***

**Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn \*\***

**H. Muchtar, S.H., S.Pn, MH \*\***

Pembebasan tanah ialah suatu tindakan untuk memperoleh lahan yang berfungsi sebagai kegiatan pembangunan Tower SUTT yang merupakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pembangunan Tower SUTT dalam praktek seringkali mendapat hambatan dalam pelaksanaannya, terutama terkait dengan pembebasan tanah masyarakat. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana asas kemanfaatan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tower SUTT, hambatan apa saja yang muncul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan, dan upaya yang dilakukan PLN dalam mengatasi hambatan-hambatan yang muncul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan.

Asas kemanfaatan ini adalah untuk kepentingan umum terkait ketersediaannya energi listrik, hal ini sejalan pula dengan *Universal Service Obligation* yang mengisyaratkan perlunya pelayanan energi kelistrikan yang baik dan dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat.

Jenis penelitian skripsi ini adalah yuridis empiris (sosiologis), adapun metode penelitian yang dipakai adalah studi kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tertier sebagai data utama, dan didukung dengan wawancara.

Pengaturan pembebasan tanah masyarakat guna pembangunan tower saluran udara tegangan tinggi (SUTT) di gardu induk Perbaungan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA yang mengatur bahwa untuk kepentingan umum, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui beberapa tahapan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pasal 1 butir 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 diatur bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Kata Kunci : Pembebasan Tanah, Tower SUTT.

---

\* Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

\*\*Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Keaslian Penelitian .....	8
F. Tinjauan Pustaka .....	11
G. Metode Penelitian .....	19
H. Sistematika Penulisan.....	23
<b>BAB II ASAS KEMANFAATAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TOWER SUTT</b> .....	25
A. Pengaturan Mengenai Pembebasan Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum.....	25
B. Kemanfaatan SUTT Terhadap Masyarakat.....	31
C. Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT.....	34

<b>BAB III HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TOWER SUTT di GARDU INDUK PERBAUNGAN .....</b>	<b>40</b>
A. Gambaran Umum Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan.....	40
B. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi PLN Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan.....	41
C. Kendala-Kendala Pelaksanaan Pembangunan Dan Pemeliharaan Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan.....	43
 <b>BAB IV UPAYA-UPAYA YANG DILAKUKAN PLN DALAM MENGATASI HAMBATAN-HAMBATAN YANG MUNCUL DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TOWER SUTT di GARDU INDUK PERBAUNGAN.....</b>	 <b>50</b>
A. Upaya-Upaya PLN Mengatasi Hambatan Dalam Proses Pengadaan Tanah di Gardu Induk Perbaungan .....	50
B. Upaya-Upaya Pengawasan Dalam Proses Pembebasan Tanah....	54
 <b>BAB V PENUTUP .....</b>	 <b>59</b>
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran.....	61
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	 <b>63</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam suatu pembangunan yang bersifat untuk kepentingan umum sangat diperlukan pengadaan tanah. Kegiatan pengadaan tanah ini selalu berkaitan dengan pemegang hak atas tanah dimana prosesnya memerlukan kesepakatan untuk melepaskan hak atas tanah yang dibutuhkan.<sup>1</sup> Kunci dari suatu pembangunan untuk kepentingan umum ialah pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dilihat dari Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang dijelaskan juga secara umum bahwa hak tanah apapun yang berada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan atau tidak digunakan hanya untuk kepentingan apalagi penggunaan itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus sesuai dengan kondisi dan sifat dari haknya, sehingga tanah tersebut berfungsi baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya, masyarakat dan negara. Namun, bukan berarti jika kepentingan seseorang dalam kondisi terdesak sama sekali untuk kepentingan umum. Kepentingan umum dan

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Cetakan Pertama*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008, hal. 280.

kepentingan individu harus seimbang, dimana akhirnya menuju pada tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh masyarakat.<sup>2</sup>

Hampir semua sektor pembangunan memerlukan tanah, namun ketersediaan yang terbatas menyebabkan penyediaan tanah tidak selalu mudah dilakukan. Apalagi dalam pemahaman Bangsa Indonesia, tanah mempunyai kedudukan yang strategis bagi kehidupan dan penghidupannya sehingga pemutusan “hubungan” antara masyarakat dengan tanah yang dikuasainya akan menimbulkan kegoncangan. Akibat dari hal ini setiap kegiatan pengadaan tanah hampir selalu menghadapi sikap resistensi dari masyarakat yang menguasai tanah tersebut.<sup>3</sup> Bukan tidak disadari oleh Pemerintah kenyataan ini, namun di sisi yang lain Pemerintah harus menyelenggarakan pembangunan guna mewujudkan kemakmuran bagi seluruh Bangsa Indonesia.

Kegiatan pemerintah untuk memperoleh tanah yang digunakan untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum disebut juga sebagai pengadaan tanah. Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan dengan musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang akan digunakan untuk pembangunan.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, TLN. No. 2043, Penjelasan Umum II angka 4.

<sup>3</sup> Sanusi, “Kebijakan Pemerintah di Bidang Pertanahan,” Makalah disampaikan pada Seminar Kajian Kebijakan dan Kajian Hukum Berkaitan Dengan Perpres No. 36 Tahun 2005, Bandung 5 Desember 2005.

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op.cit*, hal. 280.

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimana di dalam peraturan tersebut menjelaskan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara yang digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dapat kita artikan bahwa sudah menjadi kewajiban negara untuk mengusahakan agar bumi, air serta ruang angkasa yang ada dalam lingkup kekuasaan negara dipergunakan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat Indonesia. Juga dalam Undang-Undang ini dijelaskan dalam Pasal 2 UUPA ditegaskan bahwa hak menguasai ini bukan berarti sebagai kepemilikan, dimana yang dimaksudkan dari hak menguasai dari negara adalah diberikan wewenang sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antar masyarakat dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antar masyarakat dan perbuatan hukum tentang bumi, air dan ruang angkasa.

Pengadaan tanah bagi pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan di Indonesia semakin meningkat, sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah

---

<sup>5</sup> Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan, Hukum Tanah: Antara Teori dan Kenyataan Berkaitan Dengan Kesejahteraan dan Persatuan Bangsa, Cetakan I*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005, hal. 2.

mempunyai fungsi sosial maka pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis. Melonjaknya harga tanah membuat pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan untuk penyediaan prasarana dan kepentingan umum.

Pembangunan untuk penyediaan prasarana dan kepentingan umum antara lain pembangunan tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT). Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.<sup>6</sup>

Pembangunan tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) sebagai bagian sistem tenaga listrik sudah pasti memerlukan ketersediaan lahan, yaitu dengan cara pembebasan tanah masyarakat. Pembebasan tanah merupakan tindakan untuk

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan salah satunya untuk pembangunan tower SUTT yang termasuk dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk kegiatan pembangunan.<sup>7</sup>

Pembangunan tower SUTT tersebut, dalam pelaksanaan harus memperhatikan penerapan fungsi sosial sebagai pedoman untuk dapat melakukan pembebasan tanah-tanah penduduk demi kepentingan pembangunan. Hanya saja, kesulitan lain yang harus dialami adalah tidak maunya masyarakat sekitar memberikan tanah-tanah mereka untuk pembangunan. Alasan utama yang sering didengar dilapangan adalah tidak seimbang nya ganti rugi yang diterima masyarakat atas pembebasan tanah mereka demi pembangunan tadi. Masalah ini menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembahasan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi akan menjadi bahasan yang memerlukan banyak proses yang berlarut-larut dan sulit mendapat titik temu bagi para pihak.<sup>8</sup>

Pemerintah pada tahun 2012 mengeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012) yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (terakhir diubah

---

<sup>7</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op.cit*, hal. 280.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 396-397.

dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015) yang diharapkan akan menjamin hak masing-masing pihak, baik pemerintah maupun masyarakat. Undang-Undang baru ini memperbolehkan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk memfasilitasi pembangunan proyek-proyek infrastruktur yang baru. Hal ini menunjang investasi di Indonesia karena selama ini para investor cukup meragukan kemajuan proyek-proyek infrastruktur yang telah dijalankan. Dengan demikian Undang-Undang ini bertujuan untuk menghapus hambatan terbesar dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia namun harus tetap memperhatikan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum berasaskan kemanusiaan, keadilan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Ketentuan yang mengatur mengenai pengadaan tanah sudah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, namun demikian pembangunan tower SUTT dalam praktek seringkali mendapat kendala dan hambatan dalam pelaksanaannya, terutama terkait dengan pengadaan tanah. Hambatan dalam pengadaan tanah yang paling umum terjadi terkait besaran dan bentuk ganti rugi tanah masyarakat oleh Perusahaan Listrik Negara (selanjutnya disebut PLN). Ketika terjadi hambatan dalam pengadaan tanah tersebut maka proyek pembangunan tower SUTT akan terhambat, bahkan bisa berhenti.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, perlu suatu penelitian lebih lanjut mengenai pengadaan tanah dalam pembangunan tower SUTT yang akan dituangkan ke dalam skripsi yang berjudul **“Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi**

**Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (Studi Penelitian di Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan)”.**

**B. Rumusan Masalah**

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana asas kemanfaatan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tower SUTT?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang muncul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan?
3. Bagaimana upaya-upaya yang dilakukan PLN dalam mengatasi hambatan-hambatan yang muncul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami asas kemanfaatan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tower SUTT.
2. Untuk mengetahui dan memahami hambatan-hambatan yang muncul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan.

3. Untuk mengetahui dan memahami upaya-upaya yang dilakukan PLN dalam mengatasi hambatan-hambatan yang muncul dalam pengadaan tanah bagi pembangunan tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, diharapkan penelitian ini dapat menambah bahan pustaka/literatur asas keadilan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tower SUTT, selain itu penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi dasar bagi penelitian pada bidang yang sama.

2. Manfaat Akademis

Penulisan ini akan digunakan sebagai syarat bagi penulis dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum dari Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

3. Manfaat Praktis

Secara praktis, dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terkait dengan masalah pengadaan tanah untuk pembangunan tower SUTT.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan informasi yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan, ada beberapa penelitian yang menyangkut pembebasan tanah dan pembangunan Gardu

Induk PLN namun dipastikan tidak sama dengan judul penelitian yang penulis lakukan, antara lain:

1. Susi Simanjuntak, 2012, 086000287, Universitas Simalungun, Pematang Siantar, judul skripsi Pelaksanaan Ganti Rugi Akibat Pembebasan Hak Atas Tanah, Rumusan masalah sejauhmana terjadinya korban akibat dari pembebasan tanah yang diikuti dengan ganti kerugian, apa yang menyebabkan terjadinya korban dalam pembebasan tanah, bagaimana upaya penanggulangan terjadinya korban akibat pembebasan hak atas tanah, dan bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi akibat pembebasan hak atas tanah, Kesimpulan adalah bahwa akibat dari pembebasan tanah yang diikuti dengan pemberian ganti rugi mengakibatkan banyak pihak yang menjadi korban. Dalam pelaksanaan ganti rugi tanah pihak-pihak yang menjadi korban tidak selalu orang perorangan, tetapi bisa juga terjadi pada suatu kelompok, badan hukum atau organisasi, terjadinya korban akibat pembebasan tanah umum karena faktor psikologis masyarakat yakni masih ditemui anggapan masyarakat bahwa pemerintah tempat bermanja, pemilikan tanah dianggap sakral dan kurangnya kesadaran tanah berfungsi sosial. Disamping itu pemerintah terbatas dananya untuk melakukan ganti rugi kepada masyarakat. Akibatnya masyarakat jadi korban, beberapa upaya penanggulangan penyelesaian korban dalam ganti rugi akibat pembebasan tanah adalah mengusahakan pemahaman masalah, pencegahan struktural, mengambil tindakan penyelesaian dan mengutamakan perspektif kepentingan yang diatur/dilayani. Bukan perspektif kepentingan yang mengatur/melayani, ganti rugi akibat pembebasan hak atas tanah

dilakukan setelah lebih dulu diadakan musyawarah antara panitia pembebasan tanah, camat, tokoh masyarakat dan para pemilik tanah atau orang yang menguasai tanah tersebut. Musyawarah itu dilakukan untuk lebih jelas penggunaan tanah yang dibebaskan tersebut adalah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan pembangunan perusahaan.

2. Suci Kharisma Saaba, 2013, 090200487, Universitas Sumatera Utara, Medan, judul skripsi Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Rumusan masalah bagaimana proses/pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hambatan-hambatan apa yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan proses pemberian ganti kerugiannya untuk kepentingan umum, Kesimpulan adalah proses/pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimulai dengan adanya musyawarah antara masyarakat yang terkena proyek kepentingan umum dengan pihak pemerintah yang akan melakukan kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum. Apabila musyawarah telah tercapai maka tingkatan selanjutnya adalah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian hasil musyawarah tersebut. Hambatan-hambatan yang timbul adalah hambatan yang datang dari Pemerintah, kekurangan dana dan ganti rugi tanahnya belum selesai, tidak ada kesepakatan mengenai nilai ganti ruginya yang diberikan oleh pemerintah setempat yang dianggap masih tidak layak.

Choridatun Najiya, 2018, NPM 14380036, Universitas Negeri Islam Sunan Kalijaga, Yogyakarta, judul skripsi Pelaksanaan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bandara di Kecamatan Temon Kulonprogo (Tinjauan Yuridis Dan Normatif), Rumusan masalah bagaimana tinjauan hukum positif terhadap praktik ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) di Kecamatan Temon Kulonprogo, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan NYIA di Kecamatan Temon Kulonprogo, Kesimpulan adalah pertama, prinsip ganti rugi pembebasan tanah telah tertuang dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan memberikan ganti rugi secara layak dan adil terhadap masyarakat pemilik sah tanah tersebut. Dalam konteks hukum positif, pelaksanaan ganti rugi pembebasan tanah di Kecamatan Temon telah sesuai dengan aturan undang-undang, yakni berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mengedepankan asas keadilan dan kelayakan dalam pelaksanaan ganti rugi.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Asas Kemanfaatan**

Asas kemanfaatan adalah asas yang mengiringi keadilan dan kepastian hukum tersebut diatas. Dalam melaksanakan asas keadilan dan kepastiann hukum hendaknya memperhatikan manfaat bagi masyarakat umum. Asas kemanfaatan menurut penjelasan Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan malah akan timbul keresahan di dalam masyarakat itu sendiri.<sup>9</sup>

## **2. Pengertian Pengadaan Tanah**

Negara memiliki kewenangan untuk mengambil kembali tanah-tanah masyarakat melalui lembaga pengadaan tanah yang merupakan upaya implementasi hak menguasai negara dengan pengambilan tanah untuk dimanfaatkan dalam pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>10</sup> Kegiatan pengadaan tanah dengan cara ganti rugi dengan layak dan adil kepada pihak yang berhak sesuai dengan Ketentuan Pasal 1 Angka 2 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pada masa kini, Pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah milik negara sangatlah sulit. Oleh sebab itu, solusi yang ditempuh ialah dengan cara

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta 2005, hal. 160

<sup>10</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Bayumedia, Malang, 2007, hal. 14-15.

mengambil tanah-tanah hak. Cara ini dilakukan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum disebut sebagai pengadaan tanah.<sup>11</sup> Pemerintah saat ini tengah giat dalam melakukan pembangunan tetapi hal ini kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah. Untuk menghindari pelanggaran hak pemilik tanah, pengadaan tanah seharusnya dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kepentingan umum (*public Interest*) sesuai dengan peraturan yang berlaku. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 butir 2 menjabarkan pengadaan tanah sebagai kegiatan untuk menyediakan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dengan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah dilakukan untuk pelaksanaan pembangunan yang diharapkan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang memiliki hak.

### **3. Pengertian Kepentingan Umum**

Membahas masalah kepentingan umum merupakan hal yang tidak mudah diberikan rumusnya, sebab penilaian harus dilakukan secara subjektif yang terlalu abstrak untuk dipahami. Istilah kepentingan umum adalah konsep yang begitu umum yang belum dijelaskan secara spesifik dan rinci untuk operasionalnya agar sesuai dengan makna yang dikandung istilah tersebut.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Syafruddin Kalo, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Medan: FH USU, 2004, hal. 4

<sup>12</sup> AA. OK. Mahendra. *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan*, Cet. 1, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hal. 279.

Dilihat secara operasional, kepentingan umum memang sulit dirumuskan akan tetapi dalam rangka pengambilan tanah-tanah masyarakat perlu ditegaskan bahwa kepentingan umum menjadi dasar kriteria tertentu sehingga pengambilan tanah-tanah terkait benar-benar sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>13</sup> Apabila perumusan atau pemeberian kriterianya tidak dibuat secara tegas dikhawatirkan dapat menimbulkan beragam penafsiran.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 Butir 1 menjelaskan tentang kepentingan umum yang merupakan bagian dari kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang wajib dipenuhi oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Jika kita perdalam rumusan tentang kepentingan umum ini, pengertian yang ada dalam Undang-Undang masih belum tuntas karena belum tegasnya penjelasan tentang batasan dimana penjelasan lebih lanjut masih perlu dilakukan untuk mengetahui siapa lapisan masyarakat yang dimaksud.<sup>14</sup> Menurut Jan Gijssel kepentingan umum tidak mudah untuk dirumuskan karena kepentingan umum termasuk dalam pengertian yang kabur (*vage begrif*) sehingga mengin stusionalisasikan tidak mungkin dalam suatu norma hukum yang jika dipaksakan berakibat menjadi norma kabur (*vage normen*).<sup>15</sup>

Menurut J.J.H. Bruggink menjelaskan kepentingan umum sebagai suatu pengertian yang kabur berarti suatu pengertian yang isinya tidak bisa ditetapkan

---

<sup>13</sup> Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal. 36.

<sup>14</sup> Eka Irene Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2009), hal. 141.

<sup>15</sup> Jan Gijssel, dalam buku Gunanegara, *Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. Pertama, (Jakarta: Tata Nusa, 2008), hal. 11.

secara tepat disebabkan ruang lingkup yang tidak jelas, Gunanegara juga menjelaskan cara cepat untuk mengenali makna dari kepentingan umum melalui kriteria-kriteria kepentingan itu sendiri dimana dengan memberikan kriteria kepentingan umum yang tepat maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah tidak lagi berkembang atau dikembangkan hanya untuk kepentingan negara saja.<sup>16</sup>

Bukanlah hal mudah dalam memberikan pengertian tentang kepentingan umum dimana selain sangat rentan dari sisi penilaian yang sangat subjektif ditambah dengan terlalu abstrak dalam pemahamannya, hingga apabila tidak ditetapkan secara tegas maka akan melahirkan penafsiran-penafsiran yang akan berimbas pada ketidakpastian hukum dan dikhawatirkan rawan akan tindakan sewenang-wenangan dari pejabat terkait. Untuk itu Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjawab akan kekhawatiran ini dengan menentukan secara limitative dan kongkrit tentang ruang lingkup dan batasan dari kepentingan umum itu sendiri dimana sebagai berikut:

- 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 minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 12.

- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

#### **4. Pengertian Gardu Induk**

Gardu Induk merupakan suatu instalasi yang terdiri dari sekumpulan peralatan listrik yang disusun menurut pola tertentu dengan pertimbangan teknis, ekonomis serta keindahan. Gardu Induk ialah sub sistem dari sistem penyaluran (transmisi) tenaga listrik atau satu kesatuan dari sistem transmisi. Transmisi sendiri adalah sub sistem dari tenaga listrik. Hal ini dapat diartikan bahwa gardu induk merupakan sub

sistem tenaga listrik yang memiliki peranan penting dalam pengoperasiannya yang tidak dapat dipisahkan dari sistem transmisi secara keseluruhan.<sup>17</sup>

Gardu Induk berfungsi untuk mentransformasikan daya listrik tegangan ekstra tinggi ke tegangan tinggi (500 KV/150 KV), daya listrik tegangan tinggi ke tegangan lebih rendah (150 KV/70 KV) dan berlanjut ketegangan menengah (150 KV/ 20 KV, 70 KV/20 KV), dan dengan frekuensi tetap (untuk Indonesia 50 Hertz). Gardu induk juga berfungsi sebagai pengukuran, pengawasan operasi serta pengamanan dari sistem tenaga listrik. Pelayanan beban ke gardu induk kepada gardu induk lainnya melalui tegangan tinggi dan dari gardu distribusi yang telah melalui proses penurunan tegangan melalui penyulang (*feeder*) tegangan menengah yang terdapat pada gardu induk.<sup>18</sup>

## **5. Pengertian Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)**

Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan 150 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan. Transmisi, adalah penyaluran tenaga listrik dari pembangkitan ke sistim distribusi atau ke konsumen atau penyaluran tenaga listrik antar sistim.<sup>19</sup> Saluran udara tegangan tinggi 150 kV, yang digunakan untuk menyalurkan energi dari pusat listrik skala besar, seperti Paiton. Dengan adanya jaringan transmisi yang menyalurkan energi listrik dari pusat-pusat

---

<sup>17</sup> SPLN, "Konsep Dasar Gardu Induk", PT Perusahaan Listrik Negara (Persero), 2016, hal. 1

<sup>18</sup> *Ibid.* hal. 3

<sup>19</sup> Buku Pedoman Pemeliharaan dan Asesmen Kondisi Peralatan Sistem Tenaga, "Pedoman-SUTT-SUTET", PT Perusahaan Listrik Negara (Persero), 2010, hal. 10

pembangkitan maka pembangunan pembangkit listrik tidak harus di pusat industri, tetapi bisa dibangun dilokasi sumber energi, sedangkan listriknya ditransmisikan melalui saluran udara tegangan tinggi (SUTT). Setelah tenaga listrik disalurkan melalui saluran transmisi, maka sampailah tenaga listrik di Gardu Induk (GI) untuk diturunkan tegangannya melalui transformator penurun tegangan menjadi tegangan menengah (TM) atau yang juga disebut tegangan distribusi primer. Tegangan distribusi primer yang digunakan pada saat ini adalah tegangan 20 kV.<sup>20</sup>

SUTT ialah jenis saluran transmisi tenaga listrik yang banyak digunakan di daerah Jawa dan Bali oleh PLN dikarenakan harga yang lebih murah dibandingkan dengan jenis lainnya ditambah dengan pemeliharaan yang mudah menambah keunggulannya. SUTT dibangun melalui proses rancang bangun yang aman bagi lingkungan sekitar dimana sesuai dengan standar keamanan internasional yaitu pada ketinggian kawat penghantar, penampang kawat penghantar, daya isolasi, medan listrik dan medan magnet. Pada sistem ketenagalistrikan terdapat beberapa jenis saluran udara yaitu SUTT 70 kV, SUTT 150 kV dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) 500 kV.

Di Indonesia sistem kelistrikan belum sepenuhnya terintegrasi dengan transmisi tenaga listrik, dimana saat ini sistem kelistrikan yang sudah terintegrasi baik hanya ada pada pulau Jawa-Madura-Bali yang mana ketiga pulau ini telah memiliki 2 (dua) sistem interkoneksi yaitu SUTET 500 kV sebagai tulang punggung utama (*Back Bone*) jaringan dan SUTT 150 kV sebagai jaringan pendukung.

---

<sup>20</sup> Sekretaris Perusahaan PT. PLN (Persero), Statistik PLN 2010, Jakarta, 2010. hal. 2.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis, bersifat deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.<sup>21</sup> Penelitian ini berusaha mengkaji norma-norma hukum yang hidup dalam kehidupan masyarakat, dan selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan hukum formal (hukum tertulis) yang ada kaitannya dengan pengadaan tanah dalam pembangunan tower SUTT.

### **2. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu melakukan pengamatan dan pengelompokan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan ataupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 101.

<sup>22</sup> Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis Dan Metodologis Ke arah Penguasaan Modal Aplikasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 53.

### 3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris (sosiologis), yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara melihat kepada aspek penerapan hukum itu sendiri ditengah masyarakat,<sup>23</sup> ataupun suatu kajian mengenai perilaku masyarakat yang timbul akibat berinteraksi dengan sistem norma yang ada.<sup>24</sup>

### 4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui tahap-tahap penelitian antara lain:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*).

Studi Kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Wawancara.

Hasil wawancara yang diperoleh akan digunakan sebagai data penunjang dalam penelitian ini. Data tersebut diperoleh dari pihak-pihak yang telah ditentukan sebagai informan atau narasumber yang dianggap mengetahui permasalahan yang berkaitan pengadaan tanah dalam pembangunan tower SUTT. Dalam hal ini penelitian dilakukan di Gardu Induk Perbaungan dan melakukan wawancara berdasarkan pedoman wawancara dengan Ardiansyah Nasution Jabatan Manager ULTG Sei Rotan, Aldrin Jabatan Supervisor Pemeliharaan Jaringan Kantor

---

<sup>23</sup> Bambang Sungono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal.89.

<sup>24</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal. 51.

ULTG Sei Rotan, dan Adolf Fernando Simanjuntak Jabatan Pejabat Pelaksana K3  
ULTG Sei Rotan.

## 5. Jenis Data

Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) jenis data yang dibutuhkan, yaitu data primer, yang akan diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan baik dari informan dan narasumber yang terkait dengan pengadaan tanah dalam pembangunan tower SUTT, dan data sekunder yang akan diperoleh dari penelitian kepustakaan dari bahan-bahan pustaka.

Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan menggunakan wawancara dengan pihak Humas Perusahaan Listrik Negara (PLN) Gardu Induk Perbaungan, dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu agar lebih terarah dan sistematis dalam mendapatkan data-data serta informasi terkait dengan penelitian ini.

Data sekunder dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu untuk memperoleh bahan-bahan yang digunakan untuk mengumpulkan data-data yang ada di kepustakaan atau bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer serta tertier, antara lain :

### a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini,<sup>25</sup> di antaranya adalah Kitab Undang-

---

<sup>25</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 53.

Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer,<sup>26</sup> seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari para ahli hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah dalam pembangunan tower SUTT.

c. Bahan Hukum tersier.

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, surat kabar, makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.

## 6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.<sup>27</sup> Sedangkan metode kualitatif

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hal. 103.

merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>28</sup>

Data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) dan data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) kemudian disusun secara berurutan dan sistematis dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu untuk memperoleh gambaran tentang pokok permasalahan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal yang umum untuk selanjutnya menarik kesimpulan kepada hal-hal yang khusus.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang terdiri dari:

BAB I Pendahuluan, terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT, terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Mengatur Pengadaan Tanah, Kemanfaatan SUTT Bagi Masyarakat, Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT.

BAB III Hambatan-Hambatan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan, terdiri dari Gambaran Umum Perusahaan

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 3.

Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan, Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi PLN Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan, Kendala-Kendala Pelaksanaan Pembangunan Dan Pemeliharaan Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan.

BAB IV Upaya-Upaya Yang Dilakukan PLN Dalam Mengatasi Hambatan-Hambatan Yang Muncul Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan, terdiri dari Upaya-Upaya PLN Mengatasi Hambatan Dalam Proses Pengadaan Tanah di Gardu Induk Perbaungan, Upaya-Upaya Pengawasan Dalam Proses Pengadaan Tanah di Gardu Induk Perbaungan, Upaya Sosialisasi Rencana Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan.

BAB V Penutup, terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

## BAB II

### ASAS KEMANFAATAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TOWER SUTT

#### A. Pengaturan Mengenai Pembebasan Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum

Pembebasan tanah merupakan kegiatan dalam memperoleh tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada pihak yang memberikan hak atas tanah dengan segala yang berdiri di atasnya. Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan umum yang diperbaharui dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dimana pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah baik pusat dan daerah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Tanah merupakan salah satu harta yang berharga bagi manusia yang selalu memberikan masalah-masalah rumit. Di Indonesia sendiri persoalan tanah menjadi masalah yang serius hingga pasca Indonesia merdeka hal pertama yang dilakukan pemuka bangsa ialah proyek "landreform" yang ditandai dengan dibuatnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA.<sup>29</sup> Pengolaan administrasi pertanahan di Indonesia didasari UUPA beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaan termasuk dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan fasilitas umum yang

---

<sup>29</sup> Achmad Rusyaidi, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum : Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Erlangga, Jakarta, 2009, hal.42

memerlukan tanah sebagai tempat berdirinya. Pembangunan fasilitas umum itu tidak akan terjadi masalah jika persediaan tanah masih luas. Namun permasalahannya ialah tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas dan tidak pernah bertambah luas. Tanah yang tersedia sudah banyak yang dilekati dengan hak, sementara tanah negara yang terbatas persediaannya.

Sekarang sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas negara, maka dari itu solusi yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Mengambil hak atas tanah untuk pembangunan untuk pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut sebagai pengadaan tanah.<sup>30</sup> Landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini diatur dalam UUPA dengan menentukan kepentingan umum, bangsa, negara dan kepentingan dari rakyat. Hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Ditengah giatnya pembangunan yang dilakukan pemerintah saat ini, sering kali pengadaan tanah menjadi masalah yang dihadapi. Demi tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah harus dilakukan dengan melihat pada prinsip-prinsip kepentingan umum (*public interest*) sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilanjutkan dengan kebijakan pemerintah melalui PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri) Nomor 15 Tahun 1975 yang diganti dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah kepentingan umum. Namun setelah berlakunya ketentuan itu dalam pelaksanaannya masih tetap menimbulkan

---

<sup>30</sup> Syafruddin Kalo, *Op.cit.*, hal.4

masalah dalam masyarakat. Maka dari itu, Keppres Nomor 55 Tahun 1995, UU Nomor 22 Tahun 1999 tentang pemerintah Daerah dan UU Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan Daerah yang perlu dikaji ulang.

Pengadaan tanah kemudian diatur dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Ditingkat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah 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. Terdapat 2 (dua) bentuk pengadaan tanah berdasarkan prinsip hukum agraria Indonesia yaitu:

- a. Dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah) ;
- b. Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah.

Perbedaan yang sangat terlihat antara pencabutan hak atas tanah dnegan pembebasan tanah adalah apabila pencabutan hak atas tanah dilakukan secara paksa sedangkan pembebasan tanah dilakukan berdasarkan pada cara musyawarah. Perpres Nomor 36 Tahun 2005 telah secara tegas menentukan bentuk pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah dan cara pencabutan hak atas

tanah. Namun, setelah keluarnya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang didalamnya ditegaskan bahwa pengadaan tanah hanya dilakukan dengan cara pembebasan. Meskipun tidak ditegaskan secara langsung tentang pencabutan hak atas tanah, bukan berarti menghilangkan secara mutlak pencabutan tersebut tetapi lebih kepada memberi kesan bahwa cara pencabutan merupakan cara terakhir yang ditempuh jika jalur musyawarah tidak terwujud.

Dalam tafsiran secara imperatif, jalur yang lebih dulu ditempuh adalah pembebasan tanah daripada secara pencabutan hak atas tanah. Jika Perpres Nomor 36 Tahun 2005 terdapat alternatif cara pembebasan dan pencabutan sedangkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Pembebasan tanah menjadi prioritas dan pencabutan menjadi pilihan terakhir. Hal ini dilakukan agar pemerintah selaku pemegang jabatan tidak sewenang-wenang dan tidak sembarangan mengambil tindakan untuk pengadaan tanah yang berarti Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ditinjau dari Hak Asasi Manusia (HAM) lebih manusiawi jika dibandingkan peraturan-peraturan sebelumnya.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 selain bersifat lebih manusiawi juga memberikan suatu pengembangan kecil dengan mencantumkan pasal 18A. Dimana pasal ini menentukan tentang hak atas tanah dan benda-benda di atasnya yang haknya dicabut dan tidak bersedia menerima ganti rugi sesuai dengan yang ditetapkan karena dianggap jumlahnya kurang layak dan yang bersangkutan berhak meminta banding pada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Walaupun pengaduan ini sudah ditentukan oleh Undang-Undang tetapi pada

kenyataannya kurang memberikan kepastian hukum karena peraturan yang ada yang menegaskan pengajuan keberapat kepada kepala daerah atau Menteri Dalam Negeri sehingga sering dianggap dapat meminimalisir kesewenang-wenangan birokrasi eksekutif dimana sebagai pihak yang berkepentingan dalam hal ini.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 Butir 2 menjelaskan pengadaan tanah merupakan kegiatan menyrdiakan tanah dengan cara mengganti rugi kepada pemilik hak tanah dengan layak dan adil. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengatur tentang pemberian ganti rugi. Ganti rugi ini dapat diberikan dalam bentuk unag, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak baik sendiri maupun gabungan dari ganti rugi tersebut. Musyawarah dilakukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah dengan mengutamakan ganti rugi dalam bentuk uang. Perpres ini juga memuat kriteria ketentuan penitipan ganti rugi di pengadilan negeri. Kriteria ini dilakukan apabila ada penolakan dari pihak yang berhak. Hasil musyawarah yang telah dilaksanakan dan tidak ada keberatan, juga apalagi pihak yang berhak tidak diketahui keadaannya. Lalu, objek pengadaan tanah telah menjadi objek perkara pengadilan dan masih dalam sengketa pemiliknya, disita, atau menjadi jaminan bank.

Selain hal diatas, perlu juga kita mengetahui arti dari kepentingan umum karena di Indonesia pengadaan tanah biasanya digunakan untuk kepentingan umum. Merupakan hal sulit untuk memberi pengertian terhadap kepentingan umum, karena rentan akan penilaian tang sangat subjektif dan juga sangat abtrak dipahami. Maka dari itu, jika tidak di atur secara tegas maka akan membuat banyak tafsiran yang akan

berimbang pada ketidakpastian hukum dan rawan akan tidak kesewenang-wenangan pejabat terkait. Kekhawatiran ini dijawab dalam Perpres 65 Tahun 2006 dimana telah ditentukan secara limitative serta kongkrit tentang pengertian kepentingan umum sebagai berikut:

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Terdapat 2 jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedang kan kedua pengadaantanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 pasal 1 ayat 1 mengenai ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tana yaitu melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat

diantara pemegang hak atas tanahnya dengan cara memberi ganti rugi. Keppres Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 1 Angka 1 menjelaskan pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk memperoleh tanah dengan cara ganti rugi kepada pihak yang berhak atas tanah tersebut. Jadi, pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberi ganti rugi kepada pihak yang berhak atas tanah terkait dan tidak dengan cara lain selain pemberi ganti kerugian. Perpres Nomor 36 Tahun 2006 Pasal 1 Angka 3 juga menjelaskan pengertian tentang pengadaan tanah yaitu setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada pihak yang memlepsakan atau menyerahkan hak tanah, bangunan dan tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

## **B. Kemanfaatan SUTT Terhadap Masyarakat**

Peningkatan atas permintaan tenaga listrik dari tahun ke tahun dengan pertumbuhan rata-rata sekitar 7% per tahun. Sementara pengembangan sarana dan prasarana ketenagalistrikan khususnya penambahan kapasitas pembangkit dari tahun 2004-2008 hanya tumbuh rata-rata 4,4% per tahun. Ketidakseimbangan ini terjadi antara permintaan dan penyediaan tenaga listrik menyebabkan kekurangan pasokan tenaga listrik di beberapa daerah terutama diluar Jawa-Madura-Bali tidak dapat dihindari. Rendahnya pertumbuhan penyediaan tenaga listrik ini merupakan akibat krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada tahun 1998/1994 dimana pada saat itu pertumbuhan kapasitas yang terpasang sebesar 1,13%.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia saat ini memerlukan dukungan pasokan energi yang handal termasuk tenaga listrik. Kebutuhan tenaga listrik akan semakin meningkat sejalan dengan perkembangan ekonomi dan pertumbuhan penduduk. Semakin meningkatnya ekonomi pada suatu daerah mengakibatkan konsumsi tenaga listrik akan semakin meningkat pula. Kondisi ini tentu harus diantisipasi sedini mungkin agar penyediaan tenaga listrik dapat tersedia dalam jumlah yang cukup dan harga yang memadai. Dengan mempertimbangkan asumsi pertumbuhan ekonomi nasional rata-rata tumbuh sebesar 6,1% pertahun dan pertumbuhan penduduk secara nasional tumbuh sebesar 1,3% pertahun, prakiraan kebutuhan tenaga listrik nasional sesuai Rencana Umum Ketenagalistrikan Nasional 2008-2027 diperkirakan akan mencapai rata-rata sebesar 9,2 % per tahun.<sup>31</sup>

Pertumbuhan penduduk di kawasan metropolitan berdasarkan laporan dari *The Comparative Urban Studies Project* di Woldrow Wilson pada tahun 2005, 50 % tinggal di perkotaan dan pada tahun 2050 diperkirakan akan menjadi 80 %. Proses urbanisasi di kawasan perkotaan yang dinamis ini akan terus berlangsung dan menjadikannya tumbuh sebagai kawasan metropolitan, sebagai kawasan yang berdiri sendiri atau memiliki keterkaitan fungsional dengan kawasan perkotaan lainnya yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa. Peningkatan pertumbuhan penduduk tersebut akan menimbulkan kegiatan sosial

---

<sup>31</sup> Kementerian Energi Dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia, 2009, *Master Plan Pembangunan Ketenagalistrikan 2010 s.d. 2014*, hal. 13.

ekonomi yang besar di kawasan tersebut. Hal ini tentunya memerlukan dukungan infrastruktur yang memadai, di mana infrastruktur sebagai sistem fisik berupa fasilitas fisik atau bangunan akan mendukung berfungsinya sistem sosial dan sistem ekonomi masyarakat. Salah satu infrastruktur tersebut adalah sistem jaringan energi ketenagalistrikan, di mana dalam menyalurkan daya listrik dari pusat-pusat pembangkit sampai ke pusat-pusat beban. Seperti halnya kawasan industri, perkotaan, pemukiman dan keperluan lain; diperlukan sistem penyaluran yang tepat, andal, aman, dan ekonomis. Selain itu, hal ini sejalan pula dengan *Universal Service Obligation* yang mengisyaratkan perlunya pelayanan energi kelistrikan yang baik dan dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Salah satu sistem penyaluran energi kelistrikan tersebut dilakukan melalui jaringan transmisi tegangan tinggi dengan tegangan 150 kV atau dikenal dengan jaringan transmisi sistem Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT). Pertimbangan menggunakan tegangan tinggi untuk menyalurkan daya listrik untuk jarak yang sangat jauh adalah untuk memperkecil kehilangan daya listrik pada jaringan dan juga menghemat pemakaian penghantar (konduktor) pada sistem salurannya.<sup>32</sup>

Mengingat manfaat yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam hal ini energi listrik yang begitu besar di Sumatera Utara khususnya wilayah Perbaungan dan sekitar, maka diharapkan kepada masyarakat untuk sama-sama menjaga dan mengamati apabila ada oknum-oknum yang ingin mencuri besi Tower Transmisi

---

<sup>32</sup>Ira Irawati, Hadi Nur Cahyo, I Wayan Retnara, Guntur, Seminar Nasional Perencanaan Wilayah dan Kota ITS, Surabaya, 29 Oktober 2009, "Menuju Penataan Ruang Perkotaan yang Berkelanjutan, Berdaya Saing, dan Berotonomi", hal. 74.

Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT). karena apabila terjadi seringnya pencurian besi tower dapat mengakibatkan putusnya aliran energi listrik yang diakibatkan tumbangnya tower Transmisi milik PLN. Hal ini dapat merugikan PLN khususnya karena sebagai perusahaan penyedia energi listrik tidak mampu menyalurkan energi listrik kepada masyarakat dikarenakan aset berupa Tower Transmisi Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 150 kV nya tumbang dan membutuhkan waktu dan biaya untuk memperbaiki tower tersebut. Hal ini juga dapat merugikan masyarakat sendiri secara umum dikarenakan tidak adanya pasokan listrik yang mengalir ke perumahan masyarakat.

### **C. Asas Kemanfaatan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT**

Syarat pembebasan tanah masyarakat untuk kepentingan umum mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Undang-Undang Pengadaan Tanah) dengan petunjuk pelaksanaan sesuai Pepres Nomor 71 Tahun 2012 dengan segala revisi perubahan dan/atau perubahannya yaitu dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, dan terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, penyelenggaraan pengadaan tanah bagi kepentingan umum menurut ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Pengadaan Tanah salah satunya digunakan bagi pembangunan pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik, dimana PT.PLN (Persero) selaku pihak yang dipercaya dan mendapat penugasan khusus dari

Pemerintah untuk melaksanakan pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan. Dalam rangka efisiensi dan efektifitas jika dilihat dari luasan tanah yang akan dibebaskan, maka pengadaan tanah oleh PT PLN (persero) terbagi atas 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Pengadaan Tanah dengan Penugasan adalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya lebih dari 5 (lima) hektar yang pelaksanaan pembebasannya dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang dibentuk oleh Gubernur.
2. Pengadaan Tanah Tanpa Penugasan adalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah (PT PLN (Persero)) dengan pihak yang berhak.

Terdapat 2 (dua) kelompok Panitia Pengadaan Tanah (P2T) pada PT PLN (Persero), jika dilihat dari luasan tanah yang akan di bebaskan yaitu:

1. Pengadaan tanah jika diatas atau lebih dari 5 (lima) Ha, maka pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) ditunjuk melalui SK Gubernur Pemerintah Daerah (PEMDA) berdasarkan UU No. 2 tahun 2012 dan Perkaban BPN RI Nomor 5 tahun 2012 *jo.* Perpres nomor 71 tahun 2012
2. Pengadaan tanah jika dibawah atau tidak lebih dari 5 (lima) Ha, maka pembentukan Panitia Pengadaann Tanah (P2T) ditunjuk melalui Sk Direksi No. 0289.K/DIR/Tahun 2013 tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan penyedia tenaga listrik, biaya operasional kompensasi dilingkungan PT PLN (Persero).

Panitia Pengadaan Tanah (P2T) PLN adalah panitia pengadaan tanah yang ditunjuk dan diangkat oleh Direktur atau Pejabat satu tingkat dibawah Direksi atau

General Manager/Kepala Unit. Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) PLN berjumlah ganjil dan paling sedikit 7 (tujuh) orang terdiri dari: a). Unsur umum; b). Unsur hukum; c). Unsur keuangan; d). Unsur teknik, dan apabila diperlukan, keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dapat melibatkan instansi di luar PLN (BPN, Muspika setempat).

Menurut ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Pengadaan Tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil

Perencanaan pengadaan tanah menurut Pasal 3 Peper Nomor 71 Tahun 2012 dengan segala revisi perubahan dan/atau perubahannya, mewajibkan setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
- b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
  1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
  2. Rencana Strategis; dan
  3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan

Ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut berlaku bagi pengadaan tanah diatas atau lebih dari 5 (lima) Ha, sedangkan bagi pengadaan tanah

di bawah 5 (lima) Ha seluruh syarat dan tatacara pengadaan tanah ditentukan oleh PLN sendiri.

Pemerintah dalam hal melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dapat menjamin kesejahteraan rakyat terhadap pembangunan yang dilakukan bukan hanya menguntungkan sebagian, dalam melakukan pencabutan hak atas tanah yang dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum pemerintah harus dapat berlaku adil dalam memberikan ganti rugi terhadap rakyat yang memiliki hak atas tanah tersebut. 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. Tetapi rasa keadilan jauh dirasakan oleh masyarakat jika dalam pengadaan tanah proses pembayaran ganti rugi dilakukan dengan paksaan melalui lembaga konsinyasi dalam hal ini pengadilan sebagai tempat penitipan ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 Angka 10 menegaskan ganti kerugian adalah pergantian kepada pihak yang berhak secara layak dan adil. Mungkin terdengar bagus jika dilaksanakan sesuai dengan yang dijelaskan. Namun lebih jauh dalam bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dengan asas kemanusiaan, keadilan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan,

keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Asas keadilan harus lebih diutamakan dibanding dengan asas lain karena asas keadilan telah ditefaskann dalam ketentuan umum dangka 2 dan angka 10 Undang-undang ini.

Penetapan ganti rugi yang layak dan adil ini perlu ada kejelasan dalam penerapannya, sehingga ukuran layak dan adil bagi pemerintah dan pemegang hak atas tanah terdapat keseimbangan, tidak hanya pemerintah yang menilai sebebasmungkin dengan menetapkan harga sesuai yang diinginkan tetapi harus ada konsisualisme atau kesepakatan harga antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah, dengan diupayakan semaksimal mungkin untuk menghindari upaya pemaksaan terhadap masyarakat untuk melepaskan hak. Tidak lagi dengan menggunakan *konsinyasi* atau penitipan ganti rugi yang dilakukan melalui pengadilan tetapi berupaya semaksimal mungkin untuk tidak digunakan penitipan ganti rugi secara paksa namun yang paling terpenting adalah penetapan ganti rugi secara suka rela tanpa ada rasa paksaan dari pemerintah.

Adanya kata sepakat dalam musyawarah pembebasan tanah dimaksudkan untuk dapat memberikan rasa kesejahteraan bagi pemilik dan yang memerlukan tanah. Hal ini sejalan dengan pendapat Abdurrahman, pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat di antara pemegang hak/penguasaan atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.<sup>33</sup> Maria S.W. Sumardjono mengatakan, ganti rugi

---

<sup>33</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 10.

dapat disebut adil apabila keadaan setelah pengambilalihan tanah paling tidak kondisi sosial ekonominya setara dengan keadaan sebelumnya, disamping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op., Cit.*, hal. 89.

## **BAB III**

### **HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TOWER SUTT di GARDU INDUK PERBAUNGAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan Listrik Negara Gardu Induk Perbaungan**

Gardu induk Perbaungan adalah salah satu jenis gardu induk konvensional yaitu gardu induk yang sebagian besar komponennya di tempatkan di luar gedung, kecuali komponen kontrol, sistem proteksi dan sistem kendali serta komponen bantu lainnya, ada di dalam gedung. Gardu Induk Perbaungan beralamat di Jalan Tengku Rijal Nurdin Nomor 69 Kelurahan Batang Terap Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai. Gardu Induk Perbaungan merupakan sub unit dari PT. PLN Persero Unit Pelaksana Transmisi (UPT) Medan, Unit Pelaksana Transmisi dan Gardu Induk Seirotan (ULTG) Gardu Induk Perbaungan mendapat suplay energi/Tegangan 150 kV dari dua arah/line, yaitu Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) Transmisi line Sei Rotan (Gardu Induk Seirotan) dan Transmisi line Tebing (Gardu Induk Tebing). Jumlah Tower Saluran udara tegangan tinggi (SUTT) Transmisi 150 kV yang dikelola Gardu induk Perbaungan sebanyak 55 (lima puluh lima) Tower Transmisi yang terbentang dari kecamatan Perbaungan sampai sebahagian wilayah Tumbukan kecamatan Galang Kabupaten Deli Serdang.

Jumlah 55 (lima puluh lima) tower transmisi ini adalah merupakan pembagian atau pemotongan dari jalur transmisi line 150 Kv Sei Rotan ( Gardu induk Sei rotan )

ke Tebing ( Gardu Induk Tebing ). Tegangan 150 kV yang diterima di Gardu induk perbaungan di konversikan melalui Transformator Tenaga berjenis Stepdown menjadi energi/tegangan 20 kV. Energi/tegangan 20 kV ini disalurkan langsung ke masyarakat/konsumen sekitar wilayah perbaungan sendiri sampai daerah pakam dan sebagian kecil wilayah galang Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara melalui beberapa penyulang (*Feeder*) yang ada di Gardu Induk Perbaungan.

#### **B. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi PLN Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan**

Persoalan ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah menjadi masalah yang biasanya dapat menghambat pengadaan tanah, rakyat sering tidak dapat menerima harga tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah karena dianggap terlalu rendah dan tidak dapat menjamin kesejahteraan kehidupan lebih lanjut. Penilaian harga yang didasari dengan perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap tanah yang akan dijadikan tempat pembangunan adalah sangat relatif rendah tidak sesuai dengan harga pasar. NJOP juga sebagai awal masalah dalam penetapan harga.<sup>35</sup> Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini dalam penafsirannya juga tidak jarang menimbulkan masalah, pemerintah menilai pengadaan tanah menjadi penting sebagai fungsi sosial yang dapat memberikan kemudahan dan kemakmuran rakyat secara umum namun disisi lain rakyat yang terkena dengan pengadaan tanah sering tidak menerima sebagai pembangunan untuk kepentingan umum karena menganggap dapat

---

<sup>35</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.II, Nomor 4, April 2014, hal.81.

merugikan. Kepentingan umum dalam pengadaan tanah perlu ditetapkan kriteria khusus sehingga dalam menetapkan lokasi pembangunan kepentingan umum sudah sesuai dengan indikasi dari kepentingan umum.

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. Tetapi rasa keadilan jauh dirasakan oleh masyarakat jika dalam pengadaan tanah proses pembayaran ganti rugi dilakukan dengan paksaan melalui lembaga konsinyasi dalam hal ini pengadilan sebagai tempat penitipan ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>36</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Undang-Undang Pengadaan Tanah) menyatakan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Pengadaan Tanah menegaskan lagi bahwa: “Ganti Kerugian adalah penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah ditegaskan lebih jauh dalam asasnya yaitu bahwa pengadaan tanah

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal.83.

untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Persoalan ganti rugi dalam pengadaan tanah ini adalah menjadi sumber konflik antara rakyat dan pemerintah, dalam hal ini pemerintah sebagai penguasa yang diberikan hak menguasai Negara adalah tidak jarang *konsinyasi* yang digunakan Negara dalam memaksakan kehendak kepada masyarakat untuk melepaskan haknya. Dalam penetapan ganti rugi juga yang menjadi masalah adalah dasar penetapan ganti rugi yaitu NJOP (nilai jual objek pajak) yang terlalu rendah, tidak sesuai lagi dengan harga pasaran, sehingga seharusnya pemerintah harus menaikkan NJOP sesuai dengan perkembangan harga pasaran tanah di wilayah setempat atau sesuai dengan nilai transaksi tanah sesungguhnya yang berlaku di masyarakat setempat. Dengan demikian maka paling tidak dapat meminimalisir terjadinya sengketa penetapan harga dalam pengadaan tanah.

### **C. Kendala-Kendala Pelaksanaan Pembangunan Dan Pemeliharaan Pembangunan Tower SUTT di Gardu Induk Perbaungan**

Salah satu kendala dalam pembangunan tower SUTT adalah adanya kekhawatiran mengenai dampak pembangunan tower SUTT dan infrastruktur kelistrikan<sup>37</sup>, dampak-dampak tersebut antara lain:

---

<sup>37</sup> Irvan Buchari Tamam, Tony Koerniawan, dan Muhammad Nurul Ichsan, *Analisa Pembangunan Saluran Transmisi 275 kV Antara GI Kiliranjao dan GI Payakumbuh*, Jurnal Energi & Kelistrikan Vol. 9 No. 1, Januari - Mei 2017, hal.95.

## 1. Sosial Masyarakat

Terjadinya keresahan dan ketakutan yang disebabkan dari munculnya rasa tidak aman terhadap bahaya kecelakaan yang dapat ditimbulkan dari jaringan tersebut yaitu kecelakaan yang disebabkan adanya sambaran petir, putusnya kabel atau gangguan fondasi menara akibat perubahan struktur tanah sehingga menimbulkan masalah terkait pembebasan lahan dan pemindahan penduduk ke area di luar jalur infrastruktur kelistrikan. Selain itu munculnya kekhawatiran kesehatan secara terus menerus yang disebabkan oleh radiasi gelombang elektromagnetik.

## 2. Ekonomi

Secara makro mungkin pembangunan tower SUTT dan dan infrastruktur kelistrikan berimplikasi pada kesejahteraan rakyat karena mampu meningkatkan aktivitas industri di Indonesia sehingga GDP meningkat. Namun di satu sisi pembangunan jaringan tegangan tinggi tersebut dapat menyebabkan “kematian perdata” bagi nilai tanah yang dilintasi SUTT, sehingga apabila pemilik tanah berniat menjual tanahnya, maka harga jual tanah tersebut akan jatuh dan berada di bawah harga jual yang tidak dilewati jalur tersebut (itupun bila ada yang mau membelinya), atau juga pemilik tanah mau mengoptimalkan tanahnya dengan mendirikan bangunan bertingkat ia akan mempunyai masalah dengan perijinan pendirian bangunan, atau bila ia ingin menanam pohon ia akan dilarang menanam dalam batas ketinggian tertentu.

### 3. Kesehatan

WHO berkesimpulan bahwa tidak banyak pengaruh yang ditimbulkan oleh medan listrik sampai 20 kV/m pada manusia dan medan listrik sampai 100 kV/m tidak mempengaruhi kesehatan hewan percobaan. Selain itu, percobaan beberapa sukarelawan pada medan magnet 5 mT hanya memiliki sedikit efek pada hasil uji klinis dan fisik.

### 4. Budaya

Menciptakan budaya *self-injury* (menyakiti diri sendiri) di kalangan masyarakat akibat hak-hak para korban SUTT belum terpenuhi. Beberapa aksi *self-injury* yang dilakukan masyarakat pada tanggal 30 Januari 2006, yaitu aksi jahit mulut, mogok makan, dan cap jempol darah yang berlangsung di Posko Selamatkan Rakyat Indonesia di Jalan Diponegoro Jakarta Pusat. Puluhan orang sudah melakukan aksi tersebut dan sudah berjatuh korban dari aksi tersebut, bahkan ibu-ibu rela meninggalkan keluarga dan anak-anak mereka tercinta demi melakukan aksi tersebut.

Pelaksanaan proyek yang tertunda juga akan menimbulkan kerugiaan yang pasti tidak diharapkan oleh PLN. Kontraktor beserta masyarakat, pihak-pihak yang akan mengalami dampak negative maupun kerugian terdiri dari:

#### 1. PLN sebagai pemilik proyek

Pelaksanaan proyek yang tertunda akan berakibat mundurnya waktu penyelesaian proyek, hal ini secara langsung berdampak pada investasi dan hilangnya potensi keuntungan yang diharapkan. Keadaan lapangan yang tidak terawat

selama tertunda proyek berakibatkan berbagai masalah seperti rusak dan hilangnya material dan ini berdampak langsung terhadap biaya yang meningkat. Demi menyelamatkan dan meneruskan proyek perlu direvaluasi serta melakukan pembaharuan dalam berbagai perjanjian dengan para mitra kerja yang juga berakibat pada biaya. Waktu tambahan waktu untuk melanjutkan proyek yang akan merusak citra perusahaan dengan timbulnya berbagai protes dan tuntutan dari pihak yang berkepentingan.

#### 2. Kontraktor pelaksana

Segala keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya bisa hilang bahkan mengalami kerugian. Keuntungan kontraktor akan terganggu sehingga menyebabkan kehilangan kepercayaan pemilik proyek maupun masyarakat dan bisa berdampak tuntutan hukum.

#### 3. Konsultan perencana dan pengawas

Kedepannya penugasan dan konsultan perencanaan dan konsultan pengawas membutuhkan tambahan waktu untuk melakukan koreksi, hal ini karena terjadinya perubahan perhitungan rencana biaya (RAB) proyek maupun perubahan gambar sudah tidak sesuai dengan rencana awal.

#### 4. Kerugian masyarakat

Masyarakat dan penduduk sekitar proyek yang masih mengalami gangguan dari pelaksanaan proyek karena tertundanya pelaksanaan pembangunan, masyarakat terpaksa masih harus menunggu lebih lama agar dapat menikmati manfaat dari listrik dengan mutu yang lebih baik. Pengusaha juga harus merevisi ulang rencana bisnisnya

dan kemungkinan akan kehilangan peluang bisnis serta kesempatan menarik keuntungan disebabkan tertundanya segala jenis pembangunan. Proyek pembangunan tower SUTT yang mengalami penundaan akan mengganggu pelaksanaan yang sudah direncanakan interkoneksi secara intergrasi. Di samping itu tambahan biaya dan investasi yang timbul akan meningkatkan biaya yang berpengaruh pada meningkatnya tarif listrik ke konsumen.<sup>38</sup>

Kendala-kendala yang dihadapi PLN terkait pemeliharaan tower SUTT khususnya di Gardu Induk Perbaungan secara teknis banyak disebabkan karena kondisi iklim/cuaca, seperti sambaran petir. Tegangan lebih yang dapat terjadi pada sistem kelistrikan adalah tegangan lebih akibat sambaran petir. Sambaran petir dapat berupa:

1. Sambaran langsung

Tegangan lebih yang timbul diakibatkan sambaran langsung pada peralatan dalam tower SUTT adalah hal yang fatal. Cara mencegah terjadinya hal tersebut dengan memperkuat perlindungan tower SUTT terhadap petir menggunakan kawat tanah atas (*overhead ground wire*). Pada kawat atas yang digunakan untuk *lightning arrester* terhadap sambaran langsung diatas tower SUTT digunakan kawat atau *overhead ground wire* dengan kabel jenis GSW (*galvanis Steel Wire*) ukuran penampang 55 mm<sup>2</sup> sesuai dengan standar yang ada pada setiap tower SUTT dengan ketinggian 18 m dengan sudut perlindungan maksimal 18 derajat.

---

<sup>38</sup> Yusmartato, Luthfi Parinduri, Sudaryanto, *Pembangunan Gardu Induk 150 KV di Desa Parbaba Dolok Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir*, *Journal of Electrical Technology*, Vol. 2, No. 3, Oktober 2017, hal.16.

## 2. Sambaran dekat

Sambaran ini terjadi pada saluran transmisi. Cara mengatasi hal tersebut dengan memakai *lightning arrester* pada daerah transmisi.<sup>39</sup>

Kebutuhan tenaga listrik di Provinsi Sumatera Utara hampir seluruh bebannya (99,9%) dipasok oleh P3B Sumatera melalui jaringan transmisi 150 kV dalam Sistem Interkoneksi Sumatera Bagian Utara (Sumbagut). Disamping itu beberapa daerah di Sumatera Utara masih merupakan sistem-sistem kecil seperti Sistem Nias dan Nias Selatan. 3 sistem yang memasok tenaga listrik di Provinsi Sumatera Utara berada dalam kondisi defisit (terjadi pemadaman sebagian pelanggan karena daya mampu lebih kecil dari pada beban puncak). Saat ini rasio elektrifikasi Provinsi Sumatera Utara mencapai 69,68% dan rasio desa berlistrik sebesar 84,07%. Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Riau, Kepulauan Riau, Bengkulu, Jambi, Sumatera Selatan dan Lampung sistem kelistrikannya telah terinterkoneksi dengan baik pada jaringan transmisi tenaga listrik 150 kV yang dikenal dengan nama Sistem Sumatera. Dengan demikian, neraca daya seluruh provinsi tersebut direpresentasikan oleh neraca daya Sistem Sumatera, dimana pada tahun 2010 kapasitas sistem belum dapat memenuhi beban puncak yang ada sehingga

---

<sup>39</sup> Erwan Dianto, Hadi Suroso, Misbah, *Studi Perencanaan Pembangunan Gardu Induk 150 Kv -200 Mva di PT. PLN Distribusi Jawa Timur Area Pelayanan Jaringan ( APJ ) Surabaya Selatan*, E-Link, Volume 5 Nomor 1, 2009, hal.41.

mengalami defisit sebesar 460 MW, namun demikian pada tahun-tahun selanjutnya kondisi Sistem Sumatera berada pada kondisi baik.<sup>40</sup>

Kendala-kendala lainnya yang dihadapi oleh PLN dalam pemeliharaan tower SUTT adalah adanya oknum masyarakat yang bandel menanam pohon atau tanaman di bawah ROW dengan harapan apabila pohon atau tanaman sudah besar dapat meminta kompensasi dari PLN untuk memotong memangkas tanaman tersebut. Selain itu, apabila terdapat pohon atau tanaman di bawah ROW yang termasuk dalam wilayah hutan maka ijin penebangan dan perampalan/pangkas pohon/tanaman sangat sulit didapat. Kendala mengenai status hukum alas hak atas tanah tapak tower tidak ada, terutama pada tapak-tapak tower lama, karena pada saat ganti rugi dahulu tidak disertai pembuatan surat ganti ruginya secara resmi, sehingga pada saat ini ketika PLN hendak mendaftarkan status tanahnya ke instansi yang berwenang menjadi terkendala karena ketiadaan bukti surat peralihan haknya.

---

<sup>40</sup> Kementerian Energi Dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia, *Master Plan Pembangunan Ketenagalistrikan 2010 s.d. 2014*, 2009, hal.21-22.

## **BAB IV**

### **UPAYA-UPAYA YANG DILAKUKAN PLN DALAM MENGATASI HAMBATAN-HAMBATAN YANG MUNCUL DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TOWER SUTT di GARDU INDUK PERBAUNGAN**

#### **A. Upaya-Upaya PLN Mengatasi Hambatan Dalam Proses Pengadaan Tanah di Gardu Induk Perbaungan**

Upaya-upaya yang dilakukan PLN mengatasi hambatan dalam proses pengadaan tanah di Gardu Induk Perbaungan terdiri dari musyawarah dalam penetapan ganti rugi tanah, dan sosialisasi rencana pembangunan tower SUTT di gardu induk Perbaungan. Maksud dari musyawarah dalam penetapan ganti rugi adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan 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 sukareala dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan.<sup>41</sup>

Secara garis besar musyawarah diawali dengan penyuluhan kepada masyarakat pemegang hak dengan menjelaskan maksud dan tujuan pengadaan tanah yang diajukan, artinya bahwa panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau instansi yang memerlukan tanah memberikan penjelasan kepada pemegang hak atas

---

<sup>41</sup> Muhamad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan Dan Pengadaan Tanah*, cet.1, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal.75.

tanah terkait dengan maksud diadakan pengadaan tanah untuk pembangunan, sehingga masyarakat dapat memahami apa yang menjadi tujuan dari pembangunan paling tidak pemegang hak atas tanah setelah memahami dan mengartikan apa yang menjadi tujuan pembangunan.

Pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah melepaskan haknya untuk dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kepentingan umum. Penjelasan yang diberikan penitia pengadaan atas tanah kepada pemegang hak juga berkaitan dengan jumlah dan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan pemegang hak atas tanah dan dasar penilaian atau penetapan ganti rugi serta faktor yang dapat mempengaruhi harga objek pengadaan tanah seperti lokasi, jenis hak atas tanah, status penguasaan hak atas tanah, peruntukan tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan faktor-faktor lain.<sup>42</sup>

Pemegang hak atas tanah dalam musyawarah yang dilakukan dengan instansi yang memerlukan tanah sudah barang tentu akan menyampaikan secara hati-hati dan mempertimbangkan dengan matang jumlah dan bentuk ganti kerugian yang dikehendaki, mengingat faktor-faktor yang mempengaruhi tersebut tidak mudah dipahami oleh pemegang hak yang awam namun pada umumnya bahwa masyarakat pemegang hak atas tanah menghendaki harga yang setinggi-tingginya begitu juga sebaliknya pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah menginginkan harga yang serendah-rendahnya.

---

<sup>42</sup> Maria Sw Sumadjono, *Op.Cit*, hal.85.

Lembaga yang ditunjuk untuk menilai dan melakukan penaksiran terhadap harga objek pengadaan tanah harus dapat bersifat independent tidak berpihak pada salah satu pihak, namun dapat menilai secara obyektif sehingga dapat mencapai rasa keadilan. Disamping itu juga harus mempertimbangkan keadaan ekonomi masyarakat manakala pemegang hak atas tanah tidak lagi menguasai tanah yang dibebaskan, paling tidak bentuk dan jumlah yang ditetapkan sebagai ganti rugi menjanjikan kehidupan pemegang hak atas tanah akan lebih baik tetapi jika tidak minimal kehidupannya tidak lebih buruk dari keadaan sebelumnya, karena pada umumnya korban pengusuran pengadaan tanah ini belum dapat merasakan keadilan sesuai dengan pengorbanannya atau obyek yang dimiliki digunakan untuk kepentingan umum, undang-undang yang ada belum dapat memberikan jaminan terhadap kesetaraan kualitas kehidupan mereka sebelum dan sesudah pengambilalihan hak atas objek pengadaan tanah, dalam keadaan kesulitan mereka tergusur dan berpindah ke tempat lain belum tentu dapat merubah kehidupan yang lebih baik.

Persoalan yang paling krusial dalam pengadaan tanah adalah berkaitan dengan masalah penetapan ganti kerugian, ganti kerugian adalah sebagai bentuk pengakuan penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia, bagi pihak perusahaan perolehan hak atas tanah dilakukan dengan pendekatan secara langsung dengan pemegang hak atas tanah dan akan diperolah melalui proses jual beli, tukar-menukar dan lain-lain sesuai dengan kesepakatan.<sup>43</sup> Tanah yang diperlukan pemerintah untuk kepentingan umum memerlukan jaminan, baik bagi pihak warga negara maupun bagi pihak

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal.88.

pemerintah, karena pada dasarnya persoalan tanah merupakan persoalan rumit, tanah merupakan suatu kebutuhan potensial dalam pembangunan.

Bagi masyarakat atau pemegang hak atas tanah hubungan hukum dengan tanah adalah merupakan hubungan hukum yang penting sehingga apabila benar-benar diperlukan. Penggusuran hak atau pengalihan hak tersebut menjadi kepentingan umum hendaknya dilakukan dengan hati-hati dan dengan penuh rasa keadilan sehingga pencabutan hak atas tanah adalah menjadi jalan terakhir untuk memperoleh tanah demi pembangunan untuk kepentingan umum. Namun yang paling terpenting adalah adanya kesepakatan sehingga tidak ada pemegang hak atas tanah merasa dirugikan dan dipaksakan kehendaknya untuk melepaskan tanahnya.

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, bentuk lain yang disetujui para pihak, namun yang menjadi persoalan adalah jika pemegang hak atas tidak menyetujui segala bentuk dan jenis ganti kerugian dan pada intinya adalah tidak mau melakukan pelepasan hak walaupun ada ganti kerugian. Maka dalam hal ini pemegang hak atas tanah dapat menolak dan mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti rugi dilakukan. Setelah pengadilan negeri memutuskan bentuk dan jenis ganti kerugian tetapi pemegang hak atas tanah tetap menolak ganti kerugian tersebut maka pemegang hak atas tanah dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dengan demikian maka putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan

hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Artinya bahwa dalam proses di pengadilan ini pola musyawarah dalam penetapan ganti kerugian tidaklah berhasil mencapai kesepakatan.

## **B. Upaya-Upaya Pengawasan Dalam Proses Pembebasan Tanah**

Upaya-upaya pengawasan yang dilakukan PLN dalam pembangunan Tower Saluran Udara Tegangan Tinggi di Gardu Induk Perbaungan terdiri dari penyelesaian sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui lembaga pengadilan dan konsinyasi ganti rugi tanah.

### **1. Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Melalui Lembaga Pengadilan**

Pengadilan berdasarkan Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menunjukkan bahwa pengadilan mempunyai kewenangan dalam memutuskan jumlah dan bentuk kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang haknya terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadilan negeri memeriksa keberatan ganti kerugian paling lama 30 hari kerja, terhitung sejak di terimanya pengajuan keberatan, sebagai pertimbangan bagi hakim dalam memutuskan keputusan atas besaran ganti kerugian maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan atau menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilain ganti kerugian. Pola penyelesaian sengketa pada aturan sebelumnya yaitu peraturan Peresiden Nomor 65 Tahun 2006 bahwa jika ada pihak yang keberatan atau tidak menerima besar dan

bentuk ganti kerugian karena dianggap tidak layak maka hal utama yang dilakukan adalah keberatan kepada gubernur, jika setelah ada penetapan dari gubernur dan pemegang hak atas tanah tetap tidak menerima bentuk dan besar ganti kerugian tersebut maka pemilik tanah dapat mengajukan banding kepada pengadilan tinggi agar pengadilan itulah yang menetapkan ganti kerugian tersebut, dengan hukum acara khusus dalam waktu singkat. Namun penyelesaian ganti kerugian tersebut tidak menunda jalannya pencabutan hak, artinya setelah ada keputusan presiden tentang pencabutan hak itu, maka tanah dan benda-benda yang bersangkutan dapat segera tanpa menunggu keputusan pengadilan negeri mengenai sengketa tersebut.

Sikap memaksa terhadap masyarakat tanpa menghargai pemegang hak atas tanah dirasakan secara jelas oleh masyarakat, karena upaya banding yang dilakukan tidaklah berarti apa-apa manakala pencabutan hak dilakukan oleh Negara, perlindungan yang diberikan Negara sungguh terbatas sehingga kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak mungkin masyarakat dapat melawan dan memungkinkan akan timbul konflik secara fisik dan non fisik. Dalam hal ini tampaknya interpretasi terhadap asas fungsi sosial hak atas tanah, disamping mengandung makna bahwa hak atas tanah itu harus sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan masyarakat secara umum berarti bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum, bahwa kepentingan perorangan itu diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan dan menemukan keseimbangan antara pemegang hak atas tanah dengan kepentingan pemerintah tidak

mudah untuk ditemukan makna yang sebenarnya, namun yang paling terpenting adalah bisa mencapai kesepakatan tanpa ada penyelesaian di pengadilan.

Pengadilan dalam memutuskan ganti kerugian agar terasa adil bagi pemegang hak atas tanah. Kriteria tertentu diterapkan secara obyektif dengan standar yang telah ditetapkan terlebih dahulu, juga sebagai tambahan pemegang hak perlu mengetahui dasar penentuan besar kecil ganti kerugian yang diterima.

## 2. Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah

Dalam aturan yang baru ini Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenal ganti kerugian non fisik, istilah konsinyasi juga tidak dikenal dalam undang-undang ini namun istilah yang digunakan adalah penitipan ganti kerugian di pengadilan. Penitipan ganti kerugian yang dilakukan di pengadilan negeri setempat dilakukan dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung ganti kerugian di titip di pengadilan setempat
- b. pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya atau
- c. objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian, sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian atau di titip di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya adalah tanah yang dikuasai

langsung oleh Negara. Penetapan ganti kerugian ini adalah jelas salah satu bentuk dari pemaksaan terhadap masyarakat untuk melepaskan haknya, jiwa dari undang-undang ini berkaitan erat dengan pencabutan hak atas tanah. Hanya prosedur pencabutan hak yang berbeda. Dengan demikian maka penyelesaian sengketa yang diterapkan dalam penetapan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah dengan menggunakan dua pola penyelesaian yaitu secara litigasi dan non litigasi.

Pertama, penyelesaian secara non litigasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi dilakukannya musyawarah dalam penetapan lokasi pembangunan dan musyawarah penetapan ganti kerugian, dilakukannya upaya keberatan yang diajukan kepada panitia pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah. Kedua, pola penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah dengan pola atau jalur litigasi/melalui lembaga pengadilan dalam hal ini meliputi keberatan yang dilakukan pemegang hak atas tanah terhadap penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ke Pengadilan Tata Usaha Negara, mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri oleh pemegang hak atas tanah karena menolak jenis dan berarti ganti kerugian yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah.

Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah yang disebabkan tidak diterimanya penetapan lokasi pembangunan dan pemberian ganti kerugian, maka pola non litigasi yang digunakan adalah lebih kepada penyelesaian yang bersifat negosiasi

karena tidak melibatkan pihak ketiga sebagai mediator. Dalam negosiasi ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah yang dilakukan posisi pemegang hak atas tanah adalah lemah karena dapat dilakukan pemaksaan untuk melepaskan hak atas tanah, namun seharusnya ada pihak ketiga yang bersifat netral sebagai mediasi dalam penetapan lokasi pembangunan maupun dalam penetapan ganti kerugian. Negosiasi dalam bentuk musyawarah adalah salah satu strategi menyelesaikan sengketa, agar negosiasi bisa berjalan dan mudah mendapatkan kesepakatan maka keterampilan komunikasi dan wawasan para pihak sangat menentukan terutama dalam menyampaikan kepentingan dan keinginan diri atau pihak yang lain.<sup>44</sup>

Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah hendaknya dilakukan dengan semaksimal mungkin melalui jalur non litigasi atau penyelesaian di luar pengadilan karena memang dalam hukum tanah nasional juga berdasarkan hukum adat. Pada prinsipnya hukum adat berbeda dengan masyarakat modern, penyelesaian sengketa dalam masyarakat hukum adat didasarkan pada pandangan hidup yang dianut oleh masyarakat itu sendiri.<sup>45</sup> Pandangan hidup masyarakat adat bertumpu pada filsafat eksistensi yaitu filsafat manusia yang mengajarkan pada hidup rukun dan bersama. Maka, setidaknya upaya paksaan pelepasan hak dalam pengadaan tanah harus dihindari dengan tetap mengedepankan kebersamaan dan mencegah terjadi konflik pertanahan antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah.

---

<sup>44</sup> Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syari'ah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, cet. 2, Media Grafika, Jakarta, 2011, hal.10.

<sup>45</sup> *Ibid*, hal.237.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan pembebasan tanah masyarakat guna pembangunan gardu induk Perbaungan adalah menurut UUPA pasal 18 yang menetapkan bahwa kepentingan umum berdasarkan UUPA pasal 18 menjelaskan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Menurut ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan atau diselenggarakan melalui beberapa tahapan, antara lain perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Secara khusus pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dijelaskan dalam Pasal 1 butir 2 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan amanat dari ketentuan Pasal 53 dan Pasal 59

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Pembebasan tanah masyarakat menjadi hambatan utama dalam pembangunan tower Saluran Udara Tegangan Tinggi, hambatan yang dimaksud terkait dengan persoalan ganti rugi akibat penentuan harga tanah berdasarkan nilai jual objek pajak yang tidak sesuai atau jauh dibawah harga pasar. Hambatan lainnya adalah adanya kekhawatiran mengenai dampak pembangunan tower SUTT PLN dan infrastruktur kelistrikan baik terhadap sosial masyarakat maupun ekonomi. Kendala dalam pemeliharaan tower Saluran Udara Tegangan Tinggi yang ada di gardu induk Perbaungan secara teknis banyak disebabkan karena kondisi iklim/cuaca, seperti sambaran petir. Kendala-kendala lainnya adalah adanya oknum masyarakat yang bandel menanam pohon atau tanaman di bawah ROW. Selain itu, terdapat pohon atau tanaman di bawah ROW yang termasuk dalam wilayah hutan. Kendala mengenai status hukum alas hak atas tanah tapak tower tidak ada, terutama pada tapak-tapak tower lama, karena pada saat ganti rugi dahulu tidak disertai pembuatan surat ganti ruginya secara resmi.
3. Upaya-upaya penyelesaian yang dilakukan PLN dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pembebasan tanah masyarakat untuk pembangunan tower Saluran Udara Tegangan Tinggi di gardu induk Perbaungan berupa upaya mengatasi hambatan dalam proses pembebasan tanah dan upaya pengawasan dalam proses pembebasan tanah. Penyelesaian

penyelesaian secara non litigasi meliputi dilakukannya musyawarah dalam penetapan lokasi pembangunan dan musyawarah penetapan ganti kerugian, dilakukannya upaya keberatan yang diajukan kepada panitia pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah. sedangkan penyelesaian pengawasan secara litigasi ini meliputi keberatan yang dilakukan pemegang hak atas tanah terhadap penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri oleh pemegang hak atas tanah karena menolak jenis dan berarti ganti kerugian yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah

## **B. Saran**

1. Supaya pemerintah dalam hal ini BUMN khususnya PLN yang mengganti rugi tanah milik masyarakat demi kepentingan umum dengan mengambil alih kepemilikannya demikian pula masyarakat yang tanahnya diambil alih berkaitan dengan penggantian rugi haruslah berdasarkan pada undang-undang atau peraturan yang berlaku seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Agar PLN sebagai pihak yang mengambil alih tanah milik masyarakat tidak menimbulkan kerugian sudah sepatutnya memperkirakan hambatan-hambatan yang timbul akibat pengambil alihan tersebut.

3. Sudah seharusnya baik bagi pihak PLN maupun masyarakat yang tanah miliknya diambil alih oleh PLN jika timbul persoalan atau masalah semestinya menempuh jalur penyelesaian baik melalui non litigasi maupun litigasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurrahman, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Aspan, h., sipayung, i. M., muharrami, a. P., & ritonga, h. M. (2017). The effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city). *International journal of global sustainability*, 1(1), 55-66.
- Aspan, h. (2017). “good corporate governance principles in the management of limited liability company. *International journal of law reconstruction*, volume 1 no. 1, pp. 87-100.
- Aspan, h. (2017). “peranan polri dalam penegakan hukum ditinjau dari sudut pandang sosiologi hukum”. *Prosiding seminar nasional menata legislasi demi pembangunan hukum nasional*, isbn 9786027480360, pp. 71-82.
- Aspan, h. (2014). “konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik”. *Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung*, volume 2 no. 2, pp. 57-64.
- Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). “the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)”. *International journal of global sustainability*, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.
- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). “swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs”. *International journal of academic research in business and social sciences*, vol. 5, no. 12, pp. 385-397
- Bungin, Burhan, 2003, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis Dan Metodologis Ke arah Penguasaan Modal Aplikasi*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. *Jurnal abdi ilmu*, 11(1), 158-168
- Gunanegara, 2008, *Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. Pertama, Jakarta, Tata Nusa.
- Hartono, Sunaryati, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung, Alumni.
- Hatta, Mohammad, 2005, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan, Hukum Tanah: Antara Teori dan Kenyataan Berkaitan Dengan Kesejahteraan dan Persatuan Bangsa, Cetakan I*, Media Abadi, Yogyakarta.
- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana
- Lubis, Muhamad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, 2011, *Pencabutan Hak, Pembebasan Dan Pengadaan Tanah*, cet.1, Bandung, Mandar Maju.
- Mahendra, AA. OK, 1996, *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan*, Cet. 1, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Medaline, o. (2018). The development of “waqf” on the “ulayat” lands in west sumatera, indonesia. *Journal of social science studies*, microthink institute, issn, 2329-9150.
- Mertokusumo, Sudikno, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- Moleong, Lexy J., 2004, *Metode Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Purnomo, Bambang, 1994, *Tenaga Listrik, Profil dan Anatomi Hasil Pembangunan Dua Puluh Lima Tahun*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6).
- Rubaie, Achmad, 2007, *Hukum Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia.
- Saragih, y. M., & medaline, o. (2018, march). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in indonesia). In iop conference series: earth and environmental science (vol. 126, no. 1, p. 012108). Iop publishing.

- Sihombing, Eka Irene, 2009, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Universitas Trisakti.
- Siregar, a. R. M. (2018). Kewenangan mahkamah konstitusi dalam pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar tahun 1945. *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 100-108
- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas).
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Sumardjono, Maria S.W., 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Cetakan Pertama*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.
- Sungono, Bambang, 2002, *Metode Penelian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Susilo, Yusuf, 2004, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung, Alumni.
- Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12.
- Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*
- Wibowo, Sigi Syah, 2018, *Analisa Sistem Tenaga*, Malang, Penerbit Polinema Press.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan.

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

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### **C. Jurnal Ilmiah dan Kamus**

Buku Pedoman Pemeliharaan dan Asesmen Kondisi Peralatan Sistem Tenaga, “Pedoman-SUTT-SUTET”, PT Perusahaan Listrik Negara (Persero), 2010.

Erwan Dianto, Hadi Suroso , Misbah, 2009, *Studi Perencanaan Pembangunan Gardu Induk 150 Kv -200 Mva di PT. PLN Distribusi Jawa Timur Area Pelayanan Jaringan ( APJ ) Surabaya Selatan*, E-Link, Volume 5 Nomor 1.

Irawati, Ira, Hadi Nur Cahyo, I Wayan Retnara, Guntur, Seminar Nasional Perencanaan Wilayah dan Kota ITS, Surabaya, 29 Oktober 2009, “Menuju Penataan Ruang Perkotaan yang Berkelanjutan, Berdaya Saing, dan Berotonomi”.

Kalo, Syafruddin, 2004, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Medan, FH USU.

Kementerian Energi Dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia, 2009, *Master Plan Pembangunan Ketenagalistrikan 2010 s.d. 2014*.

Tim Penyusun, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.

Yusmartato, Luthfi Parinduri, Sudaryanto, 2017, *Pembangunan Gardu Induk 150 KV di Desa Parbaba Dolok Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir*, *Journal of Electrical Technology*, Vol. 2, No. 3.