

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA BAYU PT *UNIDYNE POWER CORPORATION* SIDRAP BAYU ENERGI

Disusun dan diajukan oleh

RAHMAH MUSTARI

B0111 71 099



**PEMINATAN HUKUM AGRARIA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA BAYU PT *UNIDYNE POWER*
CORPORATION SIDRAP BAYU ENERGI

OLEH

RAHMAH MUSTARI

NIM. B011171099

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada

Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

PEMINATAN HUKUM AGRARIA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA BAYU PT UNIDYNE POWER CORPORATION SIDRAP BAYU ENERGI

Disusun dan diajukan oleh :

RAHMAH MUSTARI
NIM. B011171099

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Jumat, 14 Oktober 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H

NIP: 196304191989031003

Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn

NIP: 1984081820101210005

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Mashuri S.H., L.L.M

NIP. 197611291999031005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Rahmah Mustari

Nim : B011171099

Peminatan : Hukum Agraria

Departemen : Hukum Keperdataan

Judul : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Pembangkit Listrik Tenaga Bayu PT Unidyne Power
Corporation Sidrap Bayu Energi

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 26 September 2022

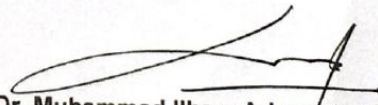
Pembimbing Utama



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H.,M.H

NIP: 196304191989031003

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn

NIP: 1984081820101210005

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rahmah Mustari
Nomor Induk Mahasiswa : B011171099
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan Judul:

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA BAYU PT UNIDYNE POWER CORPORATION SIDRAP BAYU ENERGI

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan orang lain bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri.

Apabila di kemudian hari Skripsi saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 03 Oktober 2022

Yang Bersangkutan



Rahmah Mustari



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: RAHMAH MUSTARI
N I M	: B011171099
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA BAYU PT UNIDYNE POWER CORPORATION SIDRAP BAYU ENERGI

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Oktober 2022



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19730231 199903 1 003

ABSTRAK

RAHMAH MUSTARI B011171099 dengan judul *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu PT. Unidyne Power Corporation Sidrap Bayu Energi*, dibimbing oleh Abrar Saleng dan Muhammad Ilham Arisaputra.

Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi dan menguraikan hambatan yang timbul serta upaya untuk mengatasi hal tersebut dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan pembangkit listrik tenaga bayu PT UPC Sidrap Bayu Energi.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung melalui wawancara dengan narasumber di lingkup PT UPC Sidrap bayu Energi, kantor Notaris dan PPAT Sidenreng Rappang, Kantor Desa Lainungan dan kantor Desa Mattirotasi Kabupaten Sidenreng Rappang, dan responden yaitu para masyarakat yang berada di sekitar wilayah lokasi penelitian.

Prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dengan melengkapi berkas-berkas, dilakukannya pengukuran, proses pengidentifikasian pemilik lahan, pembayaran ganti kerugian serta proses penandatanganan akta pelepasan hak dihadapan kepala desa, camat dan notaris. Pemberian ganti kerugian didasarkan pada NJOP atau harga pasaran setempat. Hambatan yang ditimbulkan dari proses pelaksanaan pengadaan tanah yaitu kurang proaktifnya pemerintah dalam proses pengadaan tanah ini.

Kata Kunci: Pengadaan tanah, pembangkit Listrik tenaga bayu, PT UPC Sidrap Bayu Energi.

ABSTRACT

RAHMAH MUSTARI B011171099 with the title Implementation of Land Acquisition for the Construction of Bayu Power Plant PT. Unidyne Power Corporation Sidrap Bayu Energi, guided by Abrar Saleng and Muhammad Ilham Arisaputra.

This study aims to outline the procedures for implementing land acquisition and determining compensation and outline the obstacles that arise and efforts to overcome this in the implementation of land acquisition for the construction of PT UPC Sidrap Bayu Energi's bayu power plant.

This research uses an empirical research method which was carried out by collecting data and information obtained directly through interviews with speakers within the scope of PT UPC Sidrap bayu Energi, the Sidenreng Rappang Notary and PPAT offices, the Lainungan Village Office and the Mattirotasi Village office of Sidenreng Rappang Regency, and respondents, namely the communities around the research site area.

The procedure for implementing land acquisition by completing the files, carrying out measurements, the process of identifying land owners, payment of compensation and the process of signing deeds of waiver in the presence of village heads, sub-district heads and notaries. The indemnity award is based on the NJOP or local market price. The obstacle caused by the process of implementing land acquisition is the lack of government proactiveness in this land acquisition process.

Keywords: Land acquisition, bayu power plant, PT UPC Sidrap Bayu Energi.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadirat Allah SWT Yang Maha Agung dan Maha Kuasa dengan segala karunia limpahkan Rahmat, Taufik, Hidayah serta Kuasa-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu PT Unidyne Power Corporation Sidrap Bayu Energi”**. Shalawat serta salam tak hentinya kita curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang selalu memberikan cahaya penerang bagi ummatnya serta menjadi suri tauladan yang sangat baik sehingga kita dapat menikmati keindahan dari agama yang beliau perjuangkan hingga akhir hayatnya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan belum sempurna karena keterbatasan penulis dalam mengeksplorasi luasnya ilmu pengetahuan yang begitu beragam. Penulis sangat mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang membangun dari para pihak demi menyempurnakan skripsi ini.

Skripsi ini, penulis persembahkan khusus kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda Muhammad Natsir dan Ibunda Hasniar Abu yang telah mencurahkan kasih sayang, cinta, mendidik, merawat serta membesarkan penulis dengan segala pengorbanan beliau yang tidak pernah ada habisnya untuk kebaikan anak-anaknya. Didikan tegas dan dukungan semangat dari orang tua kepada penulis telah memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Kepada Suryadi dan Muhammad Fadli Al-Fajery saudara penulis yang tidak ada hentinya menyemangati, mendukung, mendengarkan keluh kesah dan memotivasi dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis skripsi ini juga tidak terlepas dari berbagai rintangan, halangan dan hambatan. Namun, berkat dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara moril dan materil sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih dan apresiasi setinggi-tingginya kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. yang senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Selain itu, penulis juga mempersembahkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Jajaran Pimpinan Universitas Hasanuddin. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM (K) selaku Wakil Rektor Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Hasanuddin, Prof. Subehan, S.Si., M. Pharm., Sc., Ph.D., Apt selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, pengembangan, dan Keuangan Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Farida Patittingi, SH., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi Universitas Hasanuddin, dan Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, ST., M. Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Terima kasih atas perhatian dan segala kemudahan yang telah diberikan selama ini.

2. Jajaran Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Bapak Prof. Dr. hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan, Bapak Dr. Maskun, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi, dan Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan,

Sumber Daya, dan Alumni. Terima kasih atas perhatian dan segala kemudahan yang telah diberikan selama ini.

3. Ibu Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum., dan Bapak Ismail Alrip, S.H., M.Kn. selaku dosen penguji, terima kasih atas segala saran dan masukannya yang sangat membangun serta sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.

4. Ibu Andi Irmawati Asisten Manager Development PT. UPC Sidrap Bayu Energi, Ibu Lia Trizza F.A. S.H., M.H., Notaris Sidrap, Andi Haruna S.IP Kepala Desa lainungan, Muhammad Tahir, S.Pd Sekretaris Desa Mattirotasi dan Bapak Zainuddin Mantan Kepala Desa Mattirotasi. Terima kasih atas waktu dan kesempatan yang telah diberikan untuk mewawancarai bapak dan ibu di kantornya masing-masing, selama proses penelitian penulis sangat dimudahkan serta diberikan kelancaran hingga akhir penelitian.

5. Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., L.L.M. selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan, dan Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H., selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat, nasihat yang senantiasa akan penulis ingat, serta pengalaman yang tak terlupakan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Semoga kebaikan Bapak dan Ibu akan dibalas dengan kebaikan juga, serta selalu dalam perlindungan Allah SWT.

7. Seluruh Pegawai dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terutama Pak Appang, Pak Roni, Pak Usman, Ibu Tri, Ibu

Rini, Ibu Arni, Pak Minggu atas segala bantuannya dalam pengurusan administrasi selama penulis menyusun skripsi ini.

8. Segenap keluarga besar Angkatan PLEDOI 2017 yang merupakan angkatan penulis yang telah bersama-sama dengan penulis dari awal mahasiswa baru hingga menjadi mahasiswa tingkat akhir, semoga selalu kompak dan tetap menjadi Pilar Penggerak Doktrin Intelektual serta tetap Bersatu dalam Perbedaan.

9. Teman-teman seperjuangan yang menemani dan kebersamai penulis sejak mahasiswa baru sampai sekarang yakni Ayumi, Aisyah, Fadhlani, Vivid, Kiki, Velia, Ruhe, Mala, Hasmono, Adrian, Salsa, Melki, fikri, aksan dan lainnya yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu. Semoga lancar dan sukses dalam semua tahap yang akan kalian lewati di kehidupan dalam menunjang gelar maupun pekerjaan yang dimimpikan sedari mahasiswa baru.

10. Teman-teman satu peminatan Agraria 2017 Nadika, Sally, Yusriah, Ucio, Saskia, Anti, Lisa yang sedari awal kebersamai selama mengambil mata kuliah peminatan Hukum Agraria dari kuliah tatap muka hingga kuliah online karena pandemi. Tetap semangat skripsinya, baruga menunggu untuk para pejuang sarjana hukum.

11. Keluarga dan Pengurus LP2KI Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Kak Mufti, Kak Dyah, Kak Rizka, Kak Muliana, Irfandi, Arham, Wahyudi, Egi, Fahrah, Hermawan, Irmawati, Rizka, Desak, Ayudiah, Aura dan lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih telah menjadi rumah pertama untuk penulis pada awal menjadi mahasiswa baru di Fakultas Hukum.

12. Keluarga dan Pengurus Asosiasi Mahasiswa Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (AMPUH), Kak Rizal, Kak

Yudha, Kak Hilda, Kak Fatih, Kak Nila, Kak Bias, Kak Atta, Kak Akbar, Kak Sukardi, Kak Mutiah, Kak Shyellie, Kak Aswar, Kak Mei, dan Kak Uma serta teman-teman dan adik-adik pengurus diantaranya, Desti, rara, Maarif, Vira, Chen, Suci, Oriza, Fani, Miswa, Devina, Fika, Tierza, Samuel, Ogi, Gio, Amisha, Yudha, Sahar, Raihan, gazi, Atika, Muthia dan lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih telah menjadi rumah selama menjadi pengurus sampai menjadi Bendahara Umum Ampuh 2 Periode telah banyak ilmu dan pelajaran yang sangat berharga penulis dapatkan selama 3 tahun berproses dalam AMPUH.

13. Teruntuk Keluarga Besar Karatang, Tante Ani, Tante Eda, Tante Nu', Om Nua, Om Nawir, Om Nasir serta Tante umma dan Puang Nasir yang telah menjadi orang tua kedua penulis selama berada di Makassar. Sehat-sehat ki semua.

14. Terimakasih buat Muhammad Fadli yang menemani penulis dari maba sampai sekarang dan selalu mensupport serta selalu mengingatkan penulis dalam mengerjakan skripsi agar bisa selesai secepatnya. Lancar-lancar urusan pekerjaannya yah, I am in love with you.

15. Teruntuk Saudariku Andin dan Riri yang sudah seperti saudara kandung sendiri, terima kasih atas motivasi dan doa sehingga penulis sampai di tahap sejauh ini dan terima kasih pula untuk tamparan dan pertanyaan kapan wisuda yang bikin sakit kepala. Semoga tahun ini penulis wisudah yah.

16. Teruntuk sahabat- sahabat penulis, Yayank Viona, Nur Ainun Wulandari, Besse Surya Swani, Ameliah Kayyisa, Huswatul Hasanah, terima kasih atas perhatian, semangat, dan telah menjadi pendengar

setia keluh kesah penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini sampai akhir. Semoga secepatnya bisa sama-sama masuk baruga menggunakan kebaya yang cantik, Aamiin.

17. Semua pihak yang telah membantu penulis namun tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih atas perhatian, bantuan, dan doa yang telah diberikan kepada penulis selama ini.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT kita kembalikan segalanya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, terkhusus bagi penulis dan para pembaca secara umum. Semoga Allah SWT senantiasa meridhoi setiap jejak dan langkah kita dalam mengarungi samudera kehidupan di dunia ini dan bernilai ibadah di sisi-Nya. Aamiin Ya Robbal 'Aalamiin.

Penulis

Rahmah Mustari

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI... ..	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING... ..	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN... ..	v
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI... ..	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI... ..	xiv
DAFTAR GAMBAR	xviii
BAB I PENDAHULUAN... ..	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15

A. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	15
B. Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	20
C. Pengadaan Tanah Oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Swasta.....	24
1. Pengadaan Tanah Oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN)	24
2. Pengadaan Tanah Oleh Swasta.....	26
D. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Tipe Penelitian.....	32
B. Lokasi Penelitian.....	32
C. Populasi dan sampel.....	33
D. Jenis dan Sumber Data	34
E. Teknik Pengumpulan Data.....	34
F. Analisis Data.....	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Deskripsi Obyek Penelitian.....	36
1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Sidenreng Rappang.....	36
2. Gambaran PLTB Sidrap dan PT UPC Sidrap Bayu Energi.....	38
B. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Penetapan	

Pemberian Ganti Rugi Dalam Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) Oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi di Kabupaten Sidrap	42
C. Hambatan Yang Timbul dan Upaya Untuk Mengatasi Hal Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) Oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi Di Kabupaten Sidrap	71
BAB V PENUTUP	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA.....	84
LAMPIRAN.....	88

DAFTAR GAMBAR

Nomor Gambar	Halaman
Gambar 1.1 Peta Wilayah Kabupaten Sidenreng Rappang.....	37
Gambar 2.1 Lokasi Batas Proyek.....	39
Gambar 2.2 Pembangunan PLTB Sidrap... ..	41

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.¹

Tanah sangat dibutuhkan dalam pembangunan baik pembangunan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Saat ini, pembangunan terus meningkat, sedangkan luas tanah selalu tetap. Dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat. Tanah masyarakat

¹ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55.

tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembangunan melalui proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah di Indonesia untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan semakin meningkat, sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Dengan hal itu meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum di bidang pertanahan memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok- Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA. Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata, akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.

Untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Negara tidak bertindak sebagai pemilik tanah, melainkan Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat bertindak untuk menguasai. Dari pernyataan diatas arti kata “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi maksudnya adalah memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan tertinggi bangsa Indonesia. Hak menguasai tanah oleh negara bersifat mutlak. Tanpa penguasaan yang bersifat demikian maka kesejahteraan secara adil dan merata tidak akan tercapai. Namun demikian, hak menguasai tanah oleh negara mustahil akan tercapai manakala negara melalui pemerintah tidak menciptakan kepastian hukum sebagai dasar dan pedoman penguasaannya.² Dalam pengertian penguasaan itu, pelaksanaan pengaturan yang diselenggarakan Pemerintah memiliki arti yang sangat penting dan sangat bernilai, yaitu bagi kepentingan nasional atau minimal kepentingan rakyat banyak demi untuk meningkatkan kesejahteraan dan perkembangannya.³

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 10 terdapat 18 (delapan belas) bidang kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum antara lain:

² Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, hlm. 6.

³ Kartasapoetra.G, 1992, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Cet. 2, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hlm.106.

- 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;
- 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.

Mengenai tanah secara umum, berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur pengadaan tanah, mengenai ganti rugi ditegaskan sebagai berikut: “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”. Pasal tersebut memang berlaku bagi ganti rugi yang

diberikan oleh Pemerintah, karena hak-hak atas tanah rakyat dicabut untuk kepentingan umum, yang biasanya dilakukan oleh negara.⁴

Pengadaan tanah tidak hanya dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan berbagai proyek pemerintah, namun juga diperuntukkan bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum oleh pihak swasta tetapi pelaksanaannya dilakukan dalam bentuk dan cara yang berbeda. Dalam praktiknya, dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.⁵

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Kemudian dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa pembangunan untuk kepentingan Umum sebagaimana yang dimaksud wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan usaha Swasta.

⁴ Legal Smart Channel, *Konsultasi Hukum*, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=558>, diakses pada tanggal 09 November 2021 pukul 18.55 WITA.

⁵ *Ibid.*,

Pengadaan tanah baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta harus dilakukan dengan cara pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sesuai ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pemberian ganti rugi tersebut tentu didasarkan pada NJOP atau harga pasaran setempat yang didasarkan pada perjanjian. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Bukti penguasaan atau kepemilikan merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.⁶

Salah satu pengadaan tanah dilakukan untuk kepentingan umum yaitu Pengadaan tanah untuk pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Angin di Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan. Pembangkit Listrik Tenaga Angin atau sering juga disebut dengan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) adalah salah satu pembangkit listrik energi terbarukan yang ramah lingkungan dan memiliki efisiensi kerja yang baik jika dibandingkan dengan pembangkit listrik energi terbarukan lainnya. Prinsip kerja Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) adalah dengan memanfaatkan energi kinetik angin

⁶ Leks & Co lawyers, *Pengadaan Tanah*, <https://www.slideshare.net/leksenco/pengadaan-tanah-54637331>, diakses pada tanggal 09 November 2021 pukul 19.07 WITA.

yang masuk ke dalam area efektif turbin untuk memutar baling-baling/kincir angin, kemudian energi putar ini diteruskan ke generator untuk membangkitkan energi listrik.

Dalam rangka program percepatan program pembangunan pembangkit listrik untuk menunjang pemenuhan kebutuhan listrik terutama untuk menjamin pasokan listrik di Sulawesi Selatan yang mengalami krisis listrik maka, PT UPC Sidrap Bayu Energi (sebuah perusahaan konsorsium antara UPC Renewables Indonesia, disingkat URI - investor asal Amerika Serikat dan PT Binatek Energi Terbarukan), merencanakan pembangunan PLTB di Kabupaten Sidrap, Provinsi Sulawesi Selatan. Untuk lokasi rencana kegiatan yang berada dalam kawasan hutan, UPC akan mengajukan izin pinjam pakai mengacu kepada Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.16/Menhut-II/2014 tentang Pedoman Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan. Masa operasional PLTB Sidrap direncanakan beroperasi selama 25 tahun.⁷

PLTB Sidrap ini terletak di Desa Mattirotasi dan Desa Lainungan, Kecamatan Watang Pulu, Kabupaten Sidenreng Rappang, Sulawesi Selatan.⁸

⁷ PT. UPC Sidrap Bayu Energi. *Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) Sidrap Kapasitas 75 MW di Desa Mattirotasi dan Desa Lainungan, Kecamatan Watang Pulu, Kabupaten Sidrap, Provinsi Sulawesi Selatan.* <http://iif.co.id/wp-content/uploads/2018/12/XUPC-USB342-07RPWR-Amdal1.pdf>/ diakses pada 21 April 2021 pukul 05.41 WITA.

⁸ Humas EBTKE. *PLTB Sidrap: Proyek Energi Untuk Masyarakat, Pemerintah dan Investor.* <https://ebtke.esdm.go.id/post/2019/09/02/2326/pltb.sidrap.proyek.energi.untuk.masyarakat.%20pemerintah.dan.investor>, diakses pada 21 April 2021 pukul 05.45 WITA

Terdapat 2 tahap dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini yaitu tahap I memiliki kapasitas sebesar 75 MW. Proyek dengan investasi senilai US\$150 juta atau sekitar Rp.2,02 triliun tersebut dikembangkan oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi, yakni konsorsium yang terdiri dari UPC Renewables Asia I, UPC Renewables Asia III, Sunedison dan Binatek Energi Terbarukan.⁹ Dari tahap I ini menghasilkan tenaga listrik dari 30 kincir angin atau *wind turbine generator*. Turbin berkapasitas 2.5 Megawatt (MW) pada 30 kincir tersebut dapat menghasilkan listrik sebesar 75 Megawatt (MW) dan mampu mengaliri listrik 70.000 pelanggan di wilayah Sulawesi Selatan dengan daya listrik rata-rata 900 Volt Ampere. PLTB Sidrap tahap I ini terpasang di lahan seluas 100 hektare, dengan jumlah 30 turbin yang tingginya mencapai 80 meter dan baling-baling sepanjang 57 meter.¹⁰ Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) Sidrap tahap II direncanakan berkapasitas 60-70 Megawatt (MW) dengan menggunakan 22 turbin yang masing-masing berkapasitas 3,64 Megawatt (MW). Pada pembangunan PLTB Sidrap II, PT UPC Renewables Indonesia, selaku pengembang, menyiapkan investasi senilai US\$125 juta. Nilai investasi PLTB Sidrap II lebih sedikit dari tahap I karena penggunaan lahan yang

⁹ Denis Riantiza Meilanova. *Pengembangan PLTB Sidrap Tahap II Masih Negosiasi Harga*. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20180628/44/810752/pengembangan-pltb-sidrap-tahap-ii-masih-negosiasi-harga>, diakses pada 31 Oktober 2021 pukul 23.21 WITA.

¹⁰ Koaksi Indonesia. *Pembangkit Listrik Tenaga Bayu: Harapan Baru untuk Energi Terbarukan Indonesia*. <https://coaction.id/pembangkit-listrik-tenaga-bayu-harapan-baru-untuk-energi-terbarukan-indonesia/>, diakses pada tanggal 21 April 2021 pukul 05.48 WITA.

disiapkan untuk rekonstruksi hanya sekitar 40-50 hektare dan pembebasannya telah mencapai 85 persen.¹¹

Berdasarkan hasil Pra- penelitian yang dilakukan oleh penulis luas lahan yang dibutuhkan oleh PT UPC Sidrap Bayu pada pembangunan PLTB ini terdapat 10 kepala keluarga yang memiliki hak atas tanah di wilayah pembangunan ini. Dari hasil musyawarah antara PT UPC dengan masyarakat menyetujui besaran ganti rugi sebesar 25 juta/hektare dan nilai pasar sebesar Rp2.500,- sampai Rp3.500,-/ m² berdasarkan validasi yang ditentukan oleh pemerintah setempat dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah. Dari hasil penetapan ganti rugi ini juga terjadi konsinyasi antara beberapa orang yang pada akhirnya tetap menerima ganti kerugian yang dibayarkan serta dapat menggarap di lahan yang tidak digunakan oleh perusahaan yang telah di sewa.¹²

Merujuk dari permasalahan yang terjadi di Sidenreng Rappang tentang Rencana pengadaan lahan telah disiapkan untuk memastikan bahwa semua kebijakan perlindungan hak baik para pemilik lahan maupun masyarakat lain yang saat ini memanfaatkan lahan di kawasan lahan hutan produksi yang akan

¹¹ CNN Indonesia. *PLTB Sidrap II di Sulsel Bakal Berkapasitas 60-70 MW*. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200819111204-85-537222/pltb-sidrap-ii-di-sulsel-bakal-berkapasitas-60-70-mw>, diakses pada 31 Oktober 2021 pukul 23.29 WITA.

¹² Hasil pra-penelitian yang dilakukan penulis di Kantor Notaris, pada tanggal 13 Agustus 2021 Pukul 08.56 WITA

digunakan untuk lokasi proyek berdasarkan peraturan nasional dan standar internasional (*International Finance Corporation*) dapat dilaksanakan. Konsultasi dengan para pemilik lahan dan wakil pemerintah daerah akan dilakukan sebelum pelaksanaan pengadaan lahan dan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Sehingga penulis tertarik mengkaji isu hukum mengenai bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah dalam sebuah karya ilmiah/skripsi dengan judul, **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu PT Unidyne Power Corporation Sidrap Bayu Energi ”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi dalam pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi di Kabupaten Sidrap?
2. Apa saja hambatan yang timbul dan bagaimana upaya untuk mengatasi hal tersebut dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi di Kabupaten Sidrap?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami Bagaimana prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi dalam

pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi di Kabupaten Sidrap?

2. Untuk mengetahui dan memahami hambatan yang timbul dan upaya untuk mengatasi hal tersebut dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi di Kabupaten Sidrap?

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para akademisi bidang hukum, khususnya mengenai pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB). Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan menambah wawasan ilmu hukum bidang pertanahan bagi masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan pembelajaran, acuan ataupun referensi bagi peneliti lain yang berminat dalam penelitian yang serupa dengan penelitian ini.
- b. Sebagai bahan informasi dan pertimbangan bagi para pihak yang terkait, yakni Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sidenreng Rappang, Kantor

Notaris Sidenreng Rappang, serta perusahaan PT UPC Sidrap Bayu Energi.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini memuat uraian yang berbeda dengan hasil karya-karya penulis terdahulu dan dapat penulis pertanggung jawabkan keasliannya. Adapun beberapa penelitian yang memiliki kemiripan, antara lain:

1. Skripsi Redy Saputra, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang dengan judul Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012, 2016. Hasil penelitian bahwa Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Pasal 87 Undang-Undang Nomor 71 Tahun 2012 bahwa: Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf a, ganti kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah, dan menurut pasal 88 Undang-undang Nomor 71 Tahun 2012 bahwa : Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan keputusan pengadilan negeri/mahkamah agung yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (3) huruf b, ganti kerugian dapat diambil oleh pihak yang berhak setiap saat pihak yang berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Tahap-tahap penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012, yaitu: Panitia pengadaan tanah melakukan penunjukan lembaga/tim penilai harga tanah, Lembaga/tim penilai harga tanah melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilepaskan haknya dan hasil penilaian tersebut akan diserahkan kepada panitia pengadaan tanah, Panitia pengadaan tanah mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, Panitia pengadaan tanah menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik yang berhak menerima ganti rugi.

2. Skripsi Syam Wirahma, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang dengan judul Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi kali Beringin Di Semarang, 2018. Hasil penelitian bahwa penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilakukan bidang per bidang, seperti: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian-kerugian yang dapat dinilai. Penyebab terjadinya perbedaan pendapat masyarakat yang berbeda-beda

dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin di Semarang adalah adanya penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi sehingga sulit mencapai kata sepakat, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatannya ke pihak yang berwenang dan melakukan pendekatan secara persuasif kepada para pemilik tanah. Serta masyarakat yang data/dokumen kepemilikan tanah yang belum bisa dibuktikan, pihak yang memerlukan tanah melakukan caranya dengan menunggu masyarakat yang belum bisa menunjukkan hak miliknya sampai batas waktu ijin pelaksanaan ini selesai yaitu pada tanggal 31 Desember 2019.

Penelitian di atas memiliki objek yang berbeda dengan penelitian yang akan penulis lakukan, yaitu penulis akan melakukan penelitian dengan objek pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pihak swasta. Dalam hal ini Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB) oleh PT UPC Sidrap Bayu Energi di Kabupaten Sidrap.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dikemukakan oleh Sarjita bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.¹³ Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.¹⁴

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas

¹³ Sarjita, 2005, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertahanan Dalam Era Otonomi Daerah*, Tugu Jogja, Yogyakarta, hlm. 43.

¹⁴ Boedi harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah Pembentukan undang-undang pokok agraria isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 7.

dasar musyawarah.¹⁵ Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Dimana kegiatan pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Pengadaan tanah bagi kepentingan umum hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri, dan karena merupakan perbuatan pemerintah memperoleh tanah, maka pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.¹⁶

Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 1 angka 6 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur “Kepentingan umum kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-sebesarnya untuk kemakmuran rakyat.” Kepentingan pada prinsipnya ada dua macam yaitu pertama kepentingan pribadi atau golongan,

¹⁵ Aminuddin Salle, dkk, 2011, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Cetakan Kedua, AS Publishing. Makassar, hlm. 276.

¹⁶ Muhammad Yusrizal, 2017, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. *Jurnal De Lega Lata*, Vol. 2. No. 1, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, hlm. 120.

dan gabungan dari kedua kepentingan tersebut yang sudah menjadi suatu kesatuan yang bulat disebut kepentingan umum/ bersama. Kalau sampai terjadi tabrakan dua kepentingan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, pasti yang diutamakan secara yuridis adalah kepentingan umum. Arti dari diutamakan kepentingan umum ini sebetulnya bukan berarti menelantarkan kepentingan pribadi dengan demikian arti kepentingan umum dalam pengadaan tanah yang tepat adalah mengutamakan kepentingan umum dengan memperhatikan kepentingan pribadi dengan pemberian konsekuensi.¹⁷

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara yang terkandung di dalamnya kepentingan pribadi, golongan dan masyarakat umum. Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial, dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup semua orang bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.¹⁸

¹⁷ Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, hlm. 17.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 13.

Menurut John Salindeho belum ada definisi yang sudah dikemukakan mengenai kepentingan umum, namun cara sederhana dapat ditarik kesimpulan atau pengertian bahwa Kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas.¹⁹ Oleh karena itu rumusan demikian terlalu umum, luas dan tak ada batasnya, maka untuk mendapatkan rumusan terhadapnya, kiranya dapat dijadikan pegangan sambil menanti pengentalannya yakni kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 10 terdapat 18 (delapan belas) bidang kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum antara lain:

- 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;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;

¹⁹ John Salindeho, 1998, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 40.

- 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.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan berikut:

1. Perencanaan;

Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah; dan
- i. rencana penganggaran

2. Persiapan;

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan:

- a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;

3. Pelaksanaan

Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
- b. penilaian Ganti Kerugian;
- c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. pemberian Ganti Kerugian
- e. pelepasan tanah Instansi.

4. Tahap Penyerahan Hasil

Lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

B. Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah

Permasalahan pokok dalam permasalahan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah mengenai penetapan

besarnya ganti kerugian. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mensyaratkan adanya ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak atas tanah. Ganti rugi tersebut merupakan hak atas masyarakat yang harus dilaksanakan oleh pemerintah sebagai pihak yang memerlukan tanah.²⁰ Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah”.

Menurut Bernhard Limbong, istilah ganti rugi tersebut dimaksudkan adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian seringkali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut (*time consuming*) akibat tidak adanya kesepakatan di antara pihak-pihak yang bersangkutan.²¹

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non

²⁰http://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/33398/2/14340095_BAB-II_sampai_SEBELUM-BABTERAKHIR.pdf, diakses pada 26 Oktober 2021 pukul 12.23 WITA

²¹ Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*. Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 173.

fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.²²

Pada prinsipnya tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak/instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pengadaan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum tidak akan pernah terjadi atau terealisasi. Musyawarah 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 lainnya. Berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.²³

Dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak, yaitu instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang

²² Maria S.W. Sumardjo, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Kompas, Jakarta, hlm. 200.

²³ Agus Yafli Tawas, 2013, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di Kota Manado)", Jurnal Hukum Universitas Sam Ratulangi, Vol. 1. No. 6, hlm.70.

tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan dimaksud. Oleh karena itu pengadaan tanah dimaksud haruslah dilakukan melalui proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak dari satu pihak terhadap pihak yang lain, pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan tersebut harus dilakukan dengan mengindahkan keadilan.²⁴ Selain itu, mengacu pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, konsinyasi hanya dapat dilakukan dalam hal-hal:

- 1) yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya;
- 2) tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang menjadi objek perkara di pengadilan dan belum memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak, dan
- 4) tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang diletakkan sita oleh pihak yang berwenang.

Lazimnya, konsinyasi dilakukan sebelum ada kesepakatan mengenai besar dan jumlah ganti kerugian yang dibayarkan dalam hal tidak terdapat kesepakatan antara panitia/pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah telah menitipkan sejumlah uang yang dihitung menurut taksiran mereka di Kepaniteraan Pengadilan Negeri.²⁵ Dengan demikian, sesungguhnya tidak dimungkinkan penitipan uang ganti rugi ke Pengadilan

²⁴ *Ibid*, hlm. 28.

²⁵ Abdurrahman, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 66.

Negeri setempat jika pemegang hak atas tanah tidak menerima uang ganti rugi karena alasan-alasan tertentu.²⁶

Realitas empiris harus diakui bahwa pelaksanaan pengadaan tanah di lapangan masih ada persoalan yang sering mengganjal, yaitu sulitnya menentukan nilai ganti rugi. Alasannya yang sangat tinggi melebihi harga pasaran dan nilai jual objek pokok (NJOP). Adanya permainan para calo tanah baik dari kalangan warga maupun oknum pejabat dan terbatasnya anggaran pemerintah (melalui panitia pengadaan tanah) sehingga sering dengan rakyat pemegang hak atas tanah yang dipicu dengan permintaan harga ganti rugi tersebut.²⁷

C. Pengadaan Tanah Oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Swasta

1. Pengadaan Tanah Oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

Peranan perusahaan negara atau BUMN adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional khususnya bidang perekonomian, maka kebijaksanaan pemerintah dalam pembinaan BUMN pun disesuaikan dengan kebijakan nasional. Sebagaimana dinyatakan oleh R. Kranenburg yang merupakan pencetus teori *welfare state* bahwa negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh

²⁶ Edirawan, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, Hlm. 104.

²⁷ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyu Media Publishing, Malang, Hlm. 11.

masyarakat secara merata dan seimbang, bukan menyejahterakan golongan tertentu, namun seluruh rakyat. Sangat ceroboh jika pembangunan ekonomi menafikan dan pertumbuhan ekonomi hanya dipandang dan dikonsentrasikan pada angka persentase belaka. Kesejahteraan rakyat adalah indikator yang sesungguhnya.²⁸

Hal tersebut senada dengan pendapat Jeremy Bentham yang merupakan penggagas ide negara kesejahteraan, bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menjamin *the greatest happiness* atau *welfare of the greatest number of their citizens*. Bentham menggunakan istilah *utility* (kegunaan) untuk menjelaskan konsep kebahagiaan atau kesejahteraan. Berdasarkan prinsip utilitarianisme yang dikembangkan, Bentham berpendapat bahwa sesuatu yang dapat menimbulkan kebahagiaan ekstra adalah sesuatu yang baik. Sebaliknya sesuatu yang menimbulkan sakit adalah buruk. Menurutnya, aksi-aksi pemerintah harus selalu diarahkan untuk meningkatkan kebahagiaan sebanyak mungkin orang.²⁹ Pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah. Namun,

²⁸ Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 78.

²⁹ *Ibid*, hlm. 77.

apabila instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah BUMN, maka tanahnya menjadi milik BUMN.³⁰

2. Pengadaan Tanah Oleh Swasta

Pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya ditempuh oleh perusahaan swasta disebabkan perusahaan swasta tidak dapat memperoleh tanah yang berstatus Hak Milik melalui cara jual beli atas tanah. Perusahaan swasta tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, sehingga untuk memperoleh tanah yang berstatus Hak Milik ditempuh melalui cara pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya dengan pemberian ganti kerugian.³¹

Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, *jo* UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tidak berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.³²

³⁰ Erizka Permatasari, S.H. *Prosedur Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Migas*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl987/prosedur-pembebasan-tanah-untuk-pembangunan-infrastruktur-migas>, diakses pada tanggal 08 November 2021 pukul 21.46 WITA.

³¹ Urip Santoso, 2010, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta", *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Universitas Airlangga Surabaya, Vol. 28. No. 2, hlm. 213.

³² *Ibid.* Hlm. 215.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran tanah ditetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak atas tanah dan tanahnya kembali menjadi tanah Negara, yaitu:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang- Undang;
- g. ditetapkan sebagai Tanah Terlantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau pemanfaatan Tanah;
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat subjek hak.

Dengan dibuatnya Akta pelepasan hak atas tanah, maka hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Selanjutnya perusahaan swasta berkewajiban mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah yang dilepaskan tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.³³

³³ *Ibid.*

D. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.³⁴ Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak menguasai Negara atas tanah tujuannya semata-mata untuk kemakmuran rakyat, ini menunjukkan secara eksplisit bahwa dalam tanah itu melekat pula nilai fungsi sosialnya. Tujuan semata-mata untuk kemakmuran rakyat sekaligus menunjukkan bahwa tidak dibenarkan terjadi monopoli kepemilikan dan penguasaan tanah yang dilakukan baik perorangan maupun kelompok selain Negara.³⁵ Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tidak hanya berupa Hak Milik, akan tetapi juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk Bangunan.³⁶

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) disebutkan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk

³⁴ http://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah, diakses 09November 2021 pukul 13.32 WITA.

³⁵ Nurus Zaman, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 145.

³⁶ Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group., Jakarta, hlm. 75.

sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Yang perlu digaris bawahi dari bunyi pasal di atas adalah kata dikuasai. Sekilas kata dikuasai menunjukkan negara adalah pemiliknya. Padahal tidak demikian adanya. Pada penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa negara (pemerintah) dinyatakan menguasai “hanya” menguasai tanah. Pengertian tanah “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang tertentu kepada negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan, kewenangan negara adalah:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Kewenangan negara tersebut menguatkan penerapan asas fungsi sosial atas pemanfaatan dan peruntukan tanah tidak mutlak menjadi hak pemegang hak nya saja, melainkan ada peran negara secara langsung untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan bagi kepentingan umum. Penafsiran hak atas tanah berfungsi sosial sangat luas, yakni dengan menggunakan “standar

kebutuhan umum” (*public necessity*), “kebaikan untuk umum” (*public good*) atau “berfaedah untuk umum” (*public utility*).³⁷

Yang terpenting dari kandungan hak atas tanah berfungsi sosial tersebut adalah keseimbangan, keadilan, kemanfaatan dan bercorak kebenaran. Sehingga akan menunjukkan fungsi pribadi dalam bingkai kemasyarakatan yang memberikan berbagai hubungan keselarasan yang harmonis dan saling memenuhi guna meminimalisir kompleksitasnya berbagai permasalahan yang mungkin dan akan timbul dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, bangsa dan negara.³⁸

Hubungan fungsi sosial hak atas tanah ditetapkan secara tegas dalam ketentuan hukum tanah nasional Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:

Pasal 6: Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.

Pasal 18: 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.

Fungsi sosial hak atas tanah ini harus dipergunakan sesuai dengan keadaan bahwa tanahnya dan sifat dari haknya serta tidak dapat dibenarkan pemakaian tanah secara merugikan dan bertentangan dengan kepentingan

³⁷ Sukirman Azis, *Hak Milik Berfungsi Sosial*, <http://sukirman.weebly.com/1/post/2011/02/hak-milik-berfungsi-sosial.html>, diakses 09 November 2021 pukul 13.55 WITA.

³⁸ A.P.Perlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan VIII, Mandar Maju, Bandung, hlm. 67-68.

rakyat.³⁹ Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain:⁴⁰

- a. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Dalam konsep hukum tanah nasional memiliki sifat komunalistik religious, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;
- b. Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat;
- c. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

³⁹ Aminuddin Salle, dkk, 2010, *Bahan ajar hukum agraria*, AS Publishing, Makassar, hlm. 82.

⁴⁰ A. P. Perlindungan, *Op.cit.* hlm. 25