



## **T E S I S**

### **PRINSIP-PRINSIP HUKUM PENGADAAN TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM OLEH PT PERUSAHAAN LISTRIK NEGARA DI INDONESIA**

*(The Legal Principles Land Acquisition For The Public Interest  
By Perseroan Of The State Electricity Company In Indonesia)*

**Oleh**

**Dolly Jumiati Ndun**

**NIM. 090720101020**

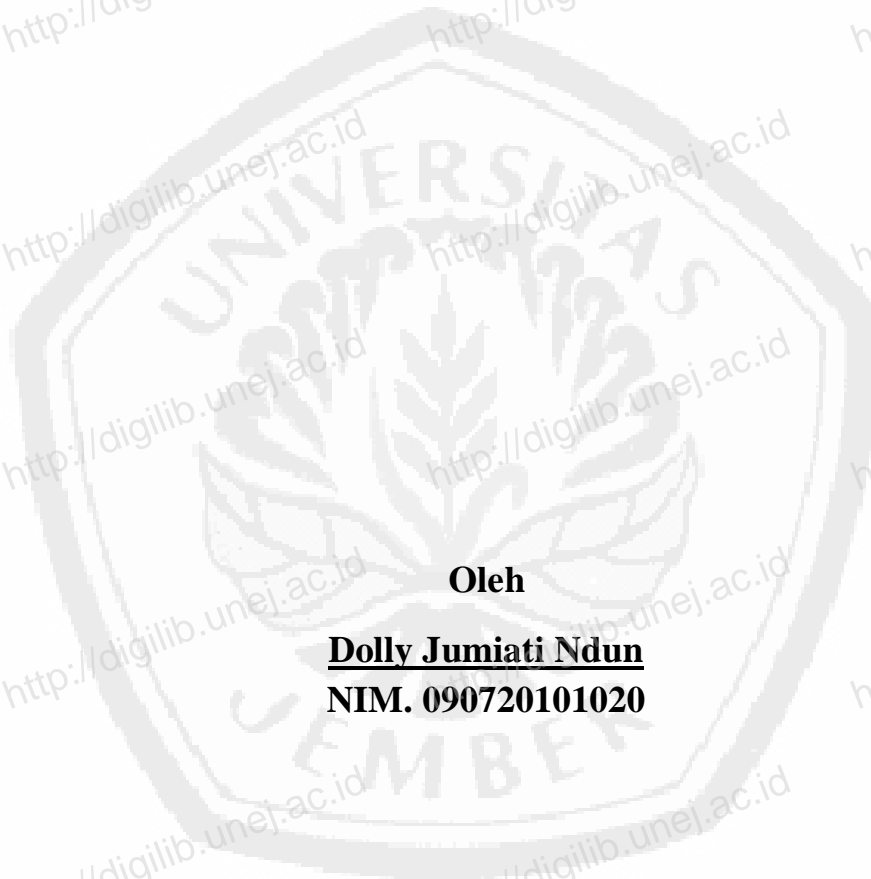
**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER  
2012**

**T E S I S**

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM PENGADAAN TANAH DEMI  
KEPENTINGAN UMUM OLEH PT PERUSAHAAN  
LISTRIK NEGARA DI INDONESIA**

*(The Legal Principles Land Acquisition For The Public Interest  
By Perseroan Of The State Electricity Company In Indonesia)*



**Oleh**

**Dolly Jumiati Ndun**

**NIM. 090720101020**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER  
2012**

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM PENGADAAN TANAH DEMI  
KEPENTINGAN UMUM OLEH PT PERUSAHAAN  
LISTRIK NEGARA DI INDONESIA**

*(The Legal Principles Land Acquisition For The Public Interest  
By Perseroan Of The State Electricity Company In Indonesia)*

**T E S I S**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum  
Dalam Program Studi Ilmu Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Jember**

**Oleh**

**Dolly Jumiati Ndun  
NIM. 090720101020**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER  
2012**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI**

**Tanggal, 30 Januari 2012**

**Oleh**

**Dosen Pembimbing Utama:**

**Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.**  
**Nip. 19480428 198503 2 001**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19710501 199310 1 001**

**Mengetahui/Menyetujui**  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Jember**

**Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19600101 198802 1 001**

**Judul** : PRINSIP-PRINSIP HUKUM PENGADAAN  
TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM  
OLEH PT PERUSAHAAN LISTRIK NEGARA  
DI INDONESIA

**Tanggal Ujian** : 30 Januari 2012

**SK Penguji** : 0133/H.25.1.1/PS.6/2011

**Nama Mahasiswa** : Dolly Jumiati Ndun  
**Nim** : 0907 2010 1020  
**Program Studi** : Magister Ilmu Hukum  
**Konsentrasi** : Hukum Ekonomi

**Pembimbing**

**Pembimbing Utama** : Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H.,M.H  
**Pembimbing Anggota** : Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H.,M.Hum

**Tim Penguji**

**Ketua Tim Penguji** : Dr. Dominikus Rato, S.H.,M.Si  
**Sekretaris** : Totok Sudaryanto,S.H.,M.S  
**Anggota Penguji 1** : Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H.,M.H  
**Anggota Penguji 2** : Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H.,M.Hum

**PENGESAHAN**

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM PENGADAAN TANAH DEMI  
KEPENTINGAN UMUM OLEH PT PERUSAHAAN LISTRIK  
NEGARA DI INDONESIA**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal, 30 Januari 2012

**Susunan Tim Penguji**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.**  
NIP. 19570105 198603 1 002

**Totok Sudaryanto, S.H., M.S.**  
NIP. 19570122 198203 1 002

**Anggota I,**

**Anggota II,**

**Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.**  
NIP. 19480428 198503 2 001

**Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19710501 199310 1 001

**Mengetahui/menyetujui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Jember**

**Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum**  
NIP. 19600101 198802 1 001

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Ilmu Hukum), baik di Universitas Jember maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalama naskah tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiblanan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dari karya tulis ini maupun sanksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember.

Jember, 30 Januari 2012

Pembuat Pernyataan



Dolly Jumiati Ndun

NIM. 090720101020

## UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Ibu Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing utama (DPU) yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran pada penulis.

Terima kasih sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Anggota (DPA) yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran pada penulis.

Dengan selesainya tesis ini, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Drs. Moh. Hasan, MSc., PhD selaku Rektor Universitas Jember yang telah menyediakan sarana dan prasarana pendidikan kepada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum.
2. Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, yang memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti pendidikan Program Studi Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Dr. Dominikus Rato, S.H, M.Si, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Jember atas kesempatan dan dorongan yang diberikan kepada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Magister Ilmu Hukum.



4. Dr. Dominikus Rato, S.H, M.Si, sebagai Ketua dosen penguji dan Bapak Totok Sudaryanto, S.H.,M.S sebagai sekretaris dosen penguji yang telah memberikan koreksi dan masukan demi penyempurnaan tesis ini.
5. Bapak dan ibu dosen pengajar Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Negeri Jember.
6. Ibu Fida, S.H., M.H, yang turut membantu memberikan saran dan masukan dalam penulisan tesis ini.
7. Alm. Martinus Koehuan, atas dukungannya sehingga Penulis dapat melanjutkan studi ke Strata 2.
8. Kedua orang tuaku: Bapa Jacob Ndun dan Hubertha Ndun-Hendrik yang sudah memberikan kasih sayang, perhatian dan juga sebagai pendoa syafa'at bagi saya.
9. Ketiga saudara dan saudariku: Nyongchi Ndun, Adi Ndun dan Ike Ndun.
10. Sahabat-sahabat terbaikk: Sri, Yona, Rinny, Leny dan Puan.
11. Teman-teman dari NTT, Yoan, Heny, Hany, Lia, Jonathan dan Bram.
12. Kepada teman-teman Program Magister Ilmu Hukum Universitas Negeri Jember Kelas A dan B angkatan 2009, Bu Sudaryati, Bu Dwi, Andien, dll.
13. Teman-teman SNC, Yuris, Fifi, Yuga, Rony, Ibe, Maria, Dyah, Goreti, dll.
14. Serta pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini.

Jember, 24 Oktober 2011

Penulis

## RINGKASAN

Undang-Undang Dasar 1945 merupakan Landasan Konstitusional bagi pengaturan, penyediaan, penggunaan tanah di Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria mengatur tentang Hak Menguasai Negara. Selain itu juga ada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada di atasnya. Ketiga produk hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat adalah dasar dan landasan hukum dalam kegiatan pengadaan tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara di Indonesia. Berdasarkan ketiga undang-undang tersebut maka pemerintah merealisasikan dalam bentuk peraturan-peraturan khusus yang berkaitan dengan terselenggaranya pengadaan tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara di Indonesia.

Tesis ini menekankan pada prinsip-prinsip hukum pengadaan tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara di Indonesia. Dalam pengadaan tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara berlaku pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena PT Perusahaan Listrik Negara di masukan sebagai salah satu jenis pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan melihat status dari PT Perusahaan Listrik Negara yang adalah Persero, apakah Pengadaan tanahnya sudah sesuai dengan kualifikasi kepentingan umum. Selanjutnya akan membahas lebih lanjut mengenai pengaturan pengadaan tanah oleh Pengembang Listrik Swasta. Pembahasan yang terakhir mengenai prinsip keseimbangan ganti rugi pengadaan tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara. Tujuan dari pembahsan tesis ini adalah untuk mengkaji pengadaan tanah bagi PT PLN dalam kaitannya dengan kepentingan umum, untuk mengkaji peraturan mengenai pengadaan tanah oleh Pengembang Listrik Swasta, dan untuk mengetahui apakah ganti rugi yang di berikan sudah sesuai dengan prinsip keseimbangan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penyelesaian tesis ini adalah tipe penelitian *yuridis normatif*. Sesuai dengan tujuan yang akan dicapai, maka metodologi dalam penelitian tesis ini menggunakan tiga macam pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute Approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan asas hukum (*legal principles approach*). Setelah bahan hukum di kumpulkan lalu ditelaah isu hukum berdasarkan bahan yang di kumpulkan.

Berdasarkan hasil telaah terhadap bahan hukum yang ada, di ambil kesimpulan sebagai berikut: Pengadaan tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara jika dilihat dari kualifikasi kepentingan umum maka PT PLN dapat dikualifikasikan sebagai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah oleh PT PLN di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Jenis pengadaan tanah oleh PT PLN di bedakan atas dua yaitu: (1) pengadaan tanah demi kepentingan umum oleh PT PLN. (2) Pengadaan tanah demi kepentingan sendiri oleh PT PLN. Sedangkan untuk kepentingan Pengembang Listrik Swasta, menggunakan pengaturan pengadaan

tanah demi kepentingan umum yang di atur dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 juncto Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Pembahasan yang ketiga yaitu mengenai nilai keseimbangan ganti rugi pengadaan tanah. Pengertian seimbang menurut teori Roscoe Pound yaitu keseimbangan antara kepentingan pribadi dan umum. Seimbang jika dikatakan adil. didasari atas rasa keadilan. John Rawls dalam bukunya *a theory of justice* menjelaskan teori keadilan sosial sebagai *the difference principle* dan *the principle of fair equality of opportunity*. Inti *the difference principle*, adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Sementara itu, *the principle of fair equality of opportunity* menunjukkan pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapat dan otoritas. Mereka inilah yang harus diberi perlindungan khusus. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ganti rugi pengadaan tanah oleh PT PLN selain menggunakan NJOP dan nilai nyata atas tanah tetapi juga harus melihat fungsi dari pada tanah tersebut sehingga tidak merugikan masyarakat pemilik tanah. Jadi selain untuk kepentingan sosial, keadaan ekonomi dari pemilik tanah harus di perhatikan.

Dari hasil pembahasan yang ada, maka sarannya adalah pertama: Perlu di buat Undang-Undang Pengadaan tanah untuk menggantikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 karena Undang-Undang ini dianggap tidak sesuai. Yang kedua, perlu di buat peraturan tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum oleh swasta karena saat ini pengadaan tanah untuk swasta masih berlaku pengadaan tanah untuk pemerintah dan pemerintah daerah yang diatur dalam peraturan presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Dan yang ketiga, Selain penentuan harga tanah yang menggunakan NJOP dan nilai nyata tanah, namun perlu di perhatikan fungsi dari tanah tersebut sehingga ganti rugi atas tanah yang di bebaskan dapat meningkatkan keadaan ekonomi masyarakat pembebas tanah.

## SUMMARY

*The Constitution of 1945 is constitutional basic for regulation, provision, and usage of land in Indonesia. Act No. 5 of 1960 concerning regulations of agrarian subjects regulate country right controlling. The Act Number 20 of 1961 concerning Revocation of Land Rights and the Goods Existing thereon. three act products issued by the central government are the foundation and legal basic in the activities of land acquisition for state-owned of electricity company in Indonesia. Based on the fifth Act, the government realize in the form of specific regulations relating to the implementation of land acquisition for state-owned of Electricity Company in Indonesia.*

*This thesis emphasizes on the issue of land acquisition for state electricity company are divided into two types, namely the procurement of land for the state-owned of electricity company more than 1 (one) hectare and land acquisition for the state-owned electricity company less than 1 (one) hectare. To land more than 1 (one) hectare, the procuring of land by right release or conveyance. While on the land that the width is less than 1 (one) hectare, procuring land by sale or exchange or other means agreed by both parties. The subject of this thesis will discuss the land acquisition for state-owned of electricity company whether it can qualify as land acquisition for public use. Furthermore, we will discuss more about the arrangement of land acquisition for State Electricity Company whether it can be applied to Private Power Plant too. The last discussion on the principle balance of the compensation of land acquisition for state-owned Electricity Company.*

*The research method which is the completion of this thesis is a type of juridical normative research. In accordance with the objectives to be achieved, then the methodology in this thesis research using three different approaches, namely the approach of legislation (Statute Approach), conceptual approaches (conceptual approach), and the approach to the principle of law (legal principles approach). Once the material collected and studied law at the legal issues based on the material collected.*

*Based on a review of existing legal materials, the following conclusions: Procurement of land by the State electricity company PT when viewed from qualifying public interest, PT PLN could be qualified as land acquisition for public use. Land acquisition by PT PLN are set in conjunction with Presidential Regulation No. 36 of Presidential Decree Number 65 of 2006. Types of land acquisition by PT PLN to differentiate the above two, namely: (1) land acquisition in the public interest by PT PLN. (2) Procurement of land for the sake of its own by PT PLN. As for the interests of the Private Power Developers, using land acquisition arrangements in the public interest that are set in the Presidential Regulation Number 36 of 2005 amended Presidential Decree Number 65 of 2006. The third discussion is about the balance of land acquisition compensation. Definition of balanced according to Roscoe Pound's theory of the balance*

*between private and public interests. Balanced if it is said to be fair, based on a sense of justice. John Rawls in his book A Theory of Justice to explain the theory of social justice as the difference principle and the principle of fair equality of opportunity. Core of the difference principle, is that the social and economic differences should be set to provide the greatest benefit for those who are most disadvantaged. Meanwhile, the principle of fair equality of opportunity to show them the least have the opportunity to reach prospects, opinion and authority. These shall be given special protection. Thus it can be said that the compensation of land acquisition by PT PLN in addition to using NJOP and real value of land but also have to look at the functions of the land so as not to harm the community landowners. So in addition to the social, economic situation of the land owners need to be noticed.*

*The results of the discussion that there is, then the first advice is: Keep the Procurement Act for land to replace the Act No. 20 of 1961 since the Act was not deemed appropriate. The second, the need to create regulations on land acquisition in the public interest by the private sector because of the current procurement of land for private land acquisition is still valid for the government and local governments set out in regulations the president No. 36 of 2005 amended Presidential Decree Number 65 of 2006. And third, addition to pricing NJOP land use and real value of land, but to note the function of the land so that compensation for land in the free society can improve the economic situation of land liberator.*

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas Kasih dan Penyertaan-NYA, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul: **PRINSIP-PRINSIP HUKUM PENGADAAN TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM OLEH PT PERUSAHAAN LISTRIK NEGARA DI INDONESIA** (*The Legal Principles Of Land Acquisition For The Public Interest By The Perseroan Of The State Electricity Company In Indonesia*).

Pokok bahasan dalam tesis ini akan membahas mengenai kualifikasi kepentingan umum pengadaan tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara, pengaturan pengadaan tanah bagi Pembangkit Listrik Swasta, dan keseimbangan ganti rugi pengadaan tanah bagi PT Perusahaan Listrik Negara.

Menyadari sepenuhnya akan keterbatasan penulis baik dari segi kemampuan dan keterbatasan ilmu saat menulis tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala saran dan kritik dari semua pihak demi penyempurnaan tesis ini.

Jember, 30 Januari 2012

Dolly Jumiati Ndun  
Nim. 090720101020

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR MAGISTER</b> .....	iii
<b>LEMBARAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	iv
<b>LEMBARAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	v
<b>LEMBARAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS</b> .....	vii
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	viii
<b>RINGKASAN</b> .....	x
<b>SUMMARY</b> .....	xii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xiv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	11
1.3 Tujuan Penulisan .....	12
1.4 Manfaat Penelitian .....	12
1.5 Metode Penelitian .....	13
1.5.1 Tipe Penelitian .....	13
1.5.2 Pendekatan Masalah .....	14
1.5.3 Pengumpulan Bahan Hukum .....	15
1.5.4 Analisis Bahan Hukum .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	18
2.1 Norma Hukum dan Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum .....	18
2.2 Konsep Kepentingan Umum Pengadaan Tanah .....	23
2.3 Ganti Rugi .....	43
2.4 Perseroan Terbatas .....	46
2.5 Usaha Kelistrikan .....	50
<b>BAB III KERANGKA KONSEPTUAL</b> .....	52
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	55
4.1 Kualifikasi Kepentingan Umum Pengadaan Tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara di Indonesia .....	55
4.1.1 Prinsip-Prinsip Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	55
4.1.2 Hukum Pengadaan Tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara di Indonesia .....	71
4.1.3 Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum ..	80
A. Pengadaan Tanah dengan Cara Sukarela( <i>Voluntary Method</i> ) ...	82

1. Pelepasan Hak/Penyerahan Hak Atas Tanah .....	82
2. Pemindahan Hak .....	84
B. Pengadaan Tanah dengan Cara Wajib .....	85
1. Pencabutan Hak Menurut Acara yang Biasa .....	89
2. Pencabutan Hak dalam Keadaan Mendesak .....	91
C. Pengadaan Tanah oleh PT PLN .....	93
1. Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum oleh PT PLN .....	93
2. Pengadaan Tanah demi Kepentingan Sendiri oleh PT PLN .....	97
4.2 Prinsip Pengadaan Tanah oleh Pengembang listrik Swasta .....	98
4.2.1 Latar Belakang Lahirnya Pengembang Listrik Swasta .....	98
4.2.2 Pengaturan Hukum oleh Pengembang Listrik Swasta .....	99
4.3 Prinsip Keseimbangan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Oleh PT Perusahaan Listrik Negara di Indonesia .....	106
4.3.1 Ganti Rugi Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah oleh PT Perusahaan Listrik Negara .....	106
4.3.1.1 Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah ...	106
4.3.1.2 Panitia Pengadaan Tanah dan Panitia Penaksir sebagai Ciri Pengadaan Tanah untuk PT. PLN .....	113
4.3.2 Keseimbangan Ganti Rugi Pengadaan Tanah oleh PT PLN .....	115
<b>BAB V. PENUTUP</b> .....	123
5.1 Kesimpulan .....	123
5.2 Saran .....	125
<b>DAFTAR BACAAN</b> .....	126