



# SIMBUR CAHAYA

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Alamat Redaksi: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Jalan Sriwijaya Negara, Bukit Besar, Palembang, Sumatera Selatan 30139, Indonesia.

Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail: [simburcahaya@fh.unsri.ac.id](mailto:simburcahaya@fh.unsri.ac.id)

Website: <http://journal.fh.unsri.ac.id/simburcahaya>

ISSN : 1410-0614

E-ISSN : 2684-9941

---

## Perolehan Tanah BUMN Berbadan Hukum PT(Pesero)Tbk<sup>1</sup>

Firman Muntaqo<sup>a</sup>, Bagoes Mahendra Jaya<sup>b</sup>, Machdum Satria<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Indonesia, Email: [fmuntaqo@yahoo.com](mailto:fmuntaqo@yahoo.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Indonesia, Email: [bagus050598@yahoo.co.id](mailto:bagus050598@yahoo.co.id)

<sup>c</sup> Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Indonesia, Email: [satriamachdum@gmail.com](mailto:satriamachdum@gmail.com)

---

### Informasi Artikel

#### Histori Artikel:

Diterima : 19-11-2021

Direvisi : 16-06-2022

Disetujui : 07-07-2022

Diterbitkan : 12-07-2022

#### Kata Kunci:

Perolehan tanah;  
Kebebasan berkontrak;  
Prinsip efisiensi  
berkeadilan; *Good  
Corporate  
Governance/GCG*; Kantor  
Jasa Penilai Publik/KJPP.

#### DOI:

10.28946/sc.v29i1.1550

---

### Abstrak

*Karya ini mengkaji sinkronisasi peraturan perundangan-undangan tentang perolehan tanah oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berstatus PT(Pesero)Tbk sebagai tindakan bisnisnya, sebagai pelaksanaan Good Corporate Governance/GCG; Kendala dan alternatif perolehan tanah oleh PT (Pesero)Tbk, meliputi pengaturan, transaksi dan transaksi ideal, berdasarkan figur hukumnya. Kajian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, bersumber kepustakaan maupun media sosial, ditunjang wawancara terstruktur dengan tehnik wawancara mendalam. Hasil kajian menunjukkan, figur hukum BUMN berstatus PT (Persero) Tbk bersifat sui generis, karena: PT(Persero)Tbk sebagai badan hukum perdata berhak melakukan perolehan tanah berdasarkan Analisis Biaya dan Manfaat (ABM), asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, serta prinsip efisiensi berkeadilan, dan tidak mendapat fasilitasi pengadaan tanah berdasarkan UU No.2/2002; PT (Persero) Tbk sebagai BUMN, adalah pelaku sistem perekonomian nasional yang bertujuan mensejahterakan rakyat, karena itu harus tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah dan peraturan perundang-undangan yang mengatur keuangan negara, serta merapkan Good Corporate Governance (GCG). Alternatif yang dapat ditempuh BUMN berstatus PT (Persero) Tbk mengatasi kendala perolehan tanah, bahkan perolehan apapun adalah, melakukan transaksi perdata berdasarkan hukum perdata, seperti jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, dan prinsip efisiensi berkeadilan, dengan tetap memperhatikan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik/KJPP.*

---

<sup>1</sup> Hasil Penelitian berjudul, “Perolehan Tanah BUMN Berbadan Hukum PT(Pesero)Tbk”, dibiayai oleh DIPA Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Nomor Kontrak: 014/T/UN9.1.2/PL-FH/2020.

---

**Article Info****Article History:**

Received : 19-11-2021

Revised : 16-06-2022

Accepted : 07-07-2022

Published : 12-07-2022

---

**Keywords:**

Equisition of land;

Freedom of contract;

Fair efficiency principle;

Good Corporate

Governance/GCG;

Public Appraisal Service

Office/KJPP.

**Abstract**

*This paper examines the synchronization of laws and regulations regarding land acquisition by State-Owned Enterprises (SOEs) with the status of PT (Persero) Tbk as a business action, as the implementation of Good Corporate Governance/GCG; Constraints and alternatives to land acquisition by PT (Persero) Tbk, including arrangements, transactions and ideal transactions, based on legal figures. This study uses primary, secondary, and tertiary legal materials, sourced from literature and social media, supported by structured interviews with in-depth interview techniques. The results of the study show that the legal figure of SOEs with the status of PT (Persero) Tbk is sui generis, because PT (Persero) Tbk as a civil legal entity has the right to acquire land based on Cost and Benefit Analysis (ABM), the principle of freedom of contract, the principle of good faith, as well as the principle of fair efficiency, and did not receive facilitation of land acquisition based on Law No. 2/2002; PT (Persero) Tbk as a SOEs, is an actor in the national economic system that aims to prosper the people, therefore it must continue to pay attention to the laws and regulations on land acquisition and the laws and regulations governing state finances, as well as implementing Good Corporate Governance (GCG). The alternative that can be taken by SOEs with the status of PT (Persero) Tbk to overcome the obstacles to land acquisition, even any acquisition, is to carry out civil transactions based on civil law, such as buying and selling, exchanging, or other methods agreed by the parties, as long as they do not conflict with the principle of freedom. contract, the principle of good faith, and the principle of fair efficiency, while still taking into account the assessment of the Public Appraisal Service Office/KJPP.*

---

**PENDAHULUAN**

Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disingkat BUMN-penulis) berstatus hukum PT(Pesero)Tbk adalah badan hukum swasta/perdata/privat yang pada dasarnya melaksanakan bisnisnya berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang didirikan berdasarkan pemisahan kekayaan negara dipisahkan sebagai modal, dengan tujuan untuk kesejahteraan masyarakat. Pada BUMN terkandung figur hukum ganda bersifat *sui generis*, yaitu figur hukum publik atau hukum administrasi negara, dan figur hukum perdata. Figur hukum PT(Pesero)Tbk yang demikian, mengakibatkan BUMN memiliki nilai tinggi dalam mensejahterakan masyarakat dan mendorong BUMN agar berperilaku sebagai organisasi yang berbudaya<sup>2</sup>.

Apakah dengan argumen bahwa PT(Pesero)Tbk didirikan dengan memisahkan sebagian kekayaan negara mengakibatkan PT(Pesero) harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

---

<sup>2</sup> Orchard, "Penerapan Good Corporate Governance Di Perbankan," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 11 (2016): 264, <http://tulisanwinahmengenaibep-winah.blogspot.co.id/2010/12/penerapan-good-corporate-governance-di.html>.

(selanjutnya disebut UU No.2/2012), dalam memperoleh tanah sebagai bagian dari tindakan bisnisnya. Sehingga, biaya perolehan tanah dalam pelaksanaan bisnisnya, harus berbentuk ganti kerugian, dan harus didasarkan pada penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut KJPP), atau berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Pada sisi lain, PT(Pesero)Tbk dalam menjalankan bisnisnya, juga harus melaksanakan *Good Corporate Governance* (selanjutnya disingkat *GCG*), sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor: PER-01/MBU/2011 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) pada BUMN, yang diubah dengan Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor: PER-09/MBU/2012. Sebagai upaya mewujudkan PT(Pesero)Tbk sebagai pelaku bisnis profesional, dan mampu berperan serta mensejahterakan masyarakat, menarik dan mendesak dilakukan kajian tentang sinkronisasi peraturan perundangan-undangan perolehan tanah untuk BUMN berstatus PT(Pesero)Tbk berdasarkan figur hukumnya, agar terdapat kepastian hukum perolehan tanah oleh PT (Pesero) Tbk sebagai tindakan bisnisnya serta pelaksanaan *GCG*; Kendala dan alternatif PT (*Pesero*) Tbk dalam perolehan tanah sebagai bagian tindakan bisnisnya sebagai pelaksanaan *GCG* serta; Alternatif pengaturan, transaksi, transaksi ideal bagi PT(Pesero) Tbk dalam perolehan tanah berdasarkan figur hukumnya.

## **METODE**

Kajian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, bersumber kepustakaan maupun media sosial, ditunjang wawancara terstruktur dengan tehnik wawancara mendalam. Pendekatan meliputi, pendekatan perundang-undangan, kasus dan futuristik. Pengolahan bahan penelitian meliputi, konseptualisasi, kategorisasi, relasi, dan eksplanasi. Analisis bahan penelitian meliputi tahapan skripsi, deskripsi diakhiri dengan tahapan preskripsi. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif.

## **PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

- 1. Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan Yang Mengatur Perolehan Tanah Oleh BUMN PT (Pesero) Tbk Sebagai Tindakan Bisnis, dan Bagian Pelaksanaan *Good Corporate Governace*.**

Pasal 10 UU No. 2/2012, tidak secara tegas menentukan kriteria/unsur/ciri untuk menentukan suatu pembangunan dapat dikualifikasi sebagai pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga pengadaan tanahnya difasilitasi oleh negara/pemerintah. Pasal 10 ayat (1) UU No. 2/2012 hanya memberi contoh pembangunan untuk kepentingan umum. Bahkan, pembangunan untuk kepentingan umum, sebagaimana diatur pada ayat (1) Pasal 10 ayat (1) UU No.2/2012 dapat ditambah dengan Penetapan Presiden.<sup>3</sup>

Sejatinya, kriteria/unsur/ciri pembangunan untuk kepentingan umum secara jelas dan tegas serta contohnya, pernah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1995 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Kepres 55/1995), yang dinyatakan tidak berlaku oleh UU No.2/2012. Pada Pasal 5 ayat (1) Kepres 55/1993, ditentukan kriteria/unsur/ciri pembangunan untuk kepentingan umum yang pengadaan tanah difasilitasi negara/pemerintah berdasarkan Kepres 55/1995, yaitu pembangunan yang memenuhi 3 (tiga) kriteria, yaitu: 1. dilaksanakan pemerintah, 2. dimiliki pemerintah, dan 3. tidak digunakan mencari keuntungan.<sup>4</sup> Berdasarkan contoh pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam UU No. 2/2022, maupun Kepres 55/1993, serta kriteria kepentingan yang diatur dalam Kepres 55/1993, jelas bahwa, kegiatan perolehan tanah oleh BUMN berstatus PT /(Persero) Tbk

---

<sup>3</sup> Pasal 10 UU NO.2/2012 dirumuskan, Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan: a. pertahanan dan keamanan nasional; b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air 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”.(2). Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

<sup>4</sup> Pasal 5 Kepres 55/1993 dirumuskan, Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk: (1). Kegiatan pembangunan yang *dilakukan* dan selanjutnya *dimiliki pemerintah* serta *tidak digunakan untuk mencari keuntungan*, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut: a. Jalan Umum, saluran pembuangan air; b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi; c. Rumah sakit umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat; d. Pelabuhan atau Bandar Udara atau terminal; e. Peribadatan; f. Pendidikan atau sekolah;g. Pasar umum atau pasar INPRES; h. Fasilitas pemakaman umum; i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana; j. Pos dan Telekomunikasi; k. Sarana olah raga; l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya; m. Kantor Pemerintah; n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia. (2). Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

tidak dapat dikualifikasikan sebagai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengaturan demikian sesuai dengan tujuan dibentuknya PT(Persero)Tbk berdasarkan, yaitu mengejar keuntungan.

Sesuai tujuan pendirian PT(Persero)Tbk, berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disebut UU BUMN-*penulis*) dinyatakan bahwa, BUMN yang terdiri dari Persero dan Perum. Selanjutnya, BAB II, PERSERO, Bagian Pertama, Pendirian, Pasal 10 UU BUMN pada intinya menyatakan, (1) Pendirian Persero diusulkan oleh Menteri kepada Presiden disertai dengan dasar pertimbangan setelah dikaji bersama dengan Menteri Teknis dan Menteri Keuangan. (2) Pelaksanaan pendirian Persero dilakukan oleh Menteri dengan *memperhatikan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku*. Selanjutnya, Pasal 11 UU BUMN intinya menyatakan, terhadap Persero berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi Perseroan Terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (telah diganti dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Untuk selanjutnya disebut UUPT-*penulis*).

Pengaturan di atas, sejalan dengan tujuan dan maksud didirikannya Persero sebagaimana diatur pada Pasal 12 UU BUMN, tentang Maksud dan Tujuan pendirian Persero adalah: a. menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, dan: b. *mengejar keuntungan* guna meningkatkan nilai perusahaan. Bahkan, dalam Penjelasan Umum VII UU BUMN, intinya menyatakan, memperhatikan sifat usaha BUMN, yaitu untuk memupuk keuntungan dan melaksanakan kemanfaatan umum, dalam Undang-undang ini BUMN disederhanakan menjadi dua bentuk yaitu *Perusahaan Perseroan (Persero)* yang bertujuan memupuk keuntungan dan sepenuhnya tunduk pada UUPT, serta *Perusahaan Umum (Perum)*.<sup>5</sup> Dengan demikian, pembentukan Persero/PT (Pesero) Tbk bertujuan untuk menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, serta mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan, bentuknya adalah badan hukum swasta milik negara, yang tunduk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Oleh karena itu,

---

<sup>5</sup> Penjelasan Umum VII UU BUMN

perolehan tanah oleh BUMN yang berfigur PT(Persero)Tbk sudah seharusnya tidak difasilitasi oleh negara/pemerintah berdasarkan UU No. 2/2012.

Kedudukan PT(Persero)Tbk sebagai badan hukum swasta/perdata privat milik negara, bersesuaian dengan pengaturan Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 1 dan angka 3 UUPT bahwa, Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan analisis di atas, maka jelas dan tegas pembentukan PT (Persero) Tbk adalah bentuk pemisahan harta kekayaan negara untuk membentuk Badan Hukum Perdata/Privat / Swasta dengan tujuan untuk mengejar keuntungan dan tunduk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam hukum perdata. Bahkan, berkaitan dengan ketentuan Pasal 10 UU No.2/2012, Surat Jaksa Agung Muda Bidang Perdata Dan Tata Usaha Negara Nomor BB-158;G;GS.2/04/2016 tanggal 07 April 2016 Kepada 1.Para Kepala Kejaksaan Tinggi; 2. Para Kepala Kejaksaan Negeri; 3. Para Kepala Cabang Kejaksaan Negeri tentang menjelaskan pada bagian Objek Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang juga memuat Pasal 10 UU No.2/2012, tidak memasukkan perolehan tanah oleh PT(Persero)Tbk dalam melaksanakan bisnisnya sebagai bagian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang difasilitasi oleh negara/pemerintah.

Dengan demikian, berdasarkan pengaturan dalam UU No.2/2002, Kepres 55/1993, maupun kriteria/unsur/ciri pembangunan untuk kepentingan umum yang pengadaan tanahnya difasilitasi oleh negara/pemerintah yang diatur dalam Kepres 55/1993, serta Surat Jaksa Agung Muda Bidang Perdata Dan Tata Usaha Negara Nomor BB-158;G;GS.2/04/2016 07 April 2016, dan figur hukum PT(Persero)Tbk berdasarkan UUPT, dapat ditarik pengertian bahwa, perolehan tanah oleh BUMN berbentuk PT(Persero) Tbk sebagi bagian tindakan bisnisnya tidak memperoleh fasilitas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, karena lingkup usaha yang dilaksanakan oleh PT (Persero) Tbk selain tidak termasuk contoh pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam UU No.2/2012, dan Kepres 55/1993, juga tidak memenuhi kualifikasi

sebagaimana ditentukan dalam Kepres 55/1993. Pemahaman demikian sesuai dengan kedudukan PT (Persero) Tbk sebagai badan usaha swasta, yang berhak melaksanakan bisnisnya berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam Hukum Perdata. Karena itu, perolehan tanah dan perolehan apapun oleh PT (Persero) Tbk dalam menjalankan bisnisnya didasarkan asas kebebasan berkontrak.

Namun demikian, sebagai Badan Usaha Milik Negara, dalam perolehan tanah sebagai tindakan bisnisnya, PT (Persero)Tbk harus memperhatikan hukum administrasi negara, terutama perundang-undangan administrasi di bidang keuangan negara, khususnya berkaitan dengan saham dan pembagian keuntungan, serta kewajibannya melaksanakan *GCG*, karena perannya sebagai salah satu pelaku perekonomian nasional.

Adapun peran dan tanggung jawab PT (Persero) Tbk, dalam melaksanakan usahanya adalah:

- 1) Bagian dari perekonomian Indonesia yang melaksanakan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi yang berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat (Vide: Penjelasan Umum I UUPT );
- 2) Mempunyai Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan, sebagai komitmen Perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi Perseroan sendiri, komunitas setempat, maupun masyarakat pada umumnya. (Vide: Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 3 UUPT), dan;
- 3) Dalam melaksanakan tugasnya (menjalankan usaha/bisnis BUMN-penulis), anggota Direksi harus mematuhi anggaran dasar BUMN dan peraturan perundang-undangan serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran. (Vide: Pasal 5 ayat (3) UU BUMN). Tentunya yang dimaksud dengan efisiensi disini adalah, efisiensi yang berkeadilan.

*Saleem Sheikh dan SK Chatterjee*, menyatakan “*Good Corporate Governace as a social contract between the company and the wider constituencies of the corporation which morally obliges the corporation and its directors to take account of the interests of other*

*stakeholders.*<sup>6</sup>” GCG oleh Saleem Sheikh dan SK Chatterjee ditempatkan sebagai Kontrak Sosial, yang mengandung proses dan struktur yang berfungsi mengarahkan dan mengelola bisnis, serta urusan-urusan perusahaan dalam rangka meningkatkan kemakmuran bisnis dan akuntabilitas perusahaan, yang utamanya adalah mewujudkan nilai tambah pemegang saham dalam jangka panjang, namun tetap memperhatikan pemangku kepentingan lain.

GCG sebagai sistem memuat prinsip-prinsip, bagaimana pengelolaan perusahaan yang mempertimbangkan keseimbangan kewenangan antara pelaksana perusahaan dengan kepentingan pemegang saham, dan kepentingan masyarakat luas sebagai bagian dari pemangku kepentingan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Prinsip-prinsip GCG terdiri dari, prinsip *transparency, accountability, responsibility, independency, dan fairness*. Untuk BUMN GCG diatur dalam Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor: PER-01/MBU/2011 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) pada BUMN, yang diubah dengan Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor: PER-09/MBU/2012.

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik pengertian, bahwa BUMN berstatus PT (*Pesero*) Tbk berusaha berdasarkan asas kebebasan berkontrak, oleh karena itu maka:

- a. Dalam upaya perolehan tanah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh keuntungan PT(Pesero)Tbk tidak mendapatkan fasilitasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UU No.2/2012, karena kedudukannya sebagai badan hukum Perdata/Privat/Swasta;
- b. Sebagai badan hukum perdata/privat/swasta milik negara, upaya untuk memperoleh tanah adalah bagian dari kegiatan bisnis PT(Pesero)Tbk dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip GCG sebagaimana yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara BUMN, termasuk menerapkan Analisis Biaya dan Manfaat/*Cost and Benefit Analysis* dalam pengambilan keputusan, serta memperhatikan peraturan perundang-undangan hukum administrasi negara, terutama yang mengatur tentang keuangan.

## **2. Kendala dan Alternatif BUMN PT (*Pesero*) Tbk Dalam Perolehan Tanah Sebagai Bagian Pelaksanaan Bisnisnya Sebagai Pelaksanaan GCG.**

---

<sup>6</sup> Orchard. Loc.cit, p. 260

Pada dasarnya kendala yang dihadapi oleh BUMN PT(*Pesero*) Tbk dalam perolehan tanah sebagai pelaksanaan bisnisnya berpusat pada ketidaksepakatan penentuan bentuk dan/atau besaran ganti rugi tanah, yang *bermuara pada penerapan prinsip efisiensi yang berkeadilan* berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Pasal 2 UU No.2/2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas dan tujuan: a...b. keadilan...i. Lebih lanjut, Penjelasan Pasal 2 Huruf b UU No.2/2012 menyatakan bahwa, yang dimaksud dengan “asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah, agar yang berhak mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.”

Asas keadilan adalah asas yang dianut oleh UU No.2/2012 yang menjadi pedoman dalam perolehan tanah, disamping asas-asas yang lain, walaupun perolehan tanah untuk PT (*Pesero*) Tbk didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Namun, bentuk dan besaran ganti kerugian sebagai besaran biaya yang harus memperhatikan UU No.2/2012. Hasil penilaian KJPP, hanya sebagai masukan, namun tidak menentukan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian/biaya perolehan tanah, *sebagai penerapan GCG*, terutama prinsip Transparansi (*transparency*); Prinsip Kemandirian (*independency*), dan; Prinsip Efisiensi yang berkeadilan (*Fair Efficency*). Berdasarkan Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 3 UUPT jo Penjelasan I Umum Penjelasan atas UUPT menyatakan bahwa

“Dalam perolehan tanah, PT (*Pesero*) Tbk sebagai Badan Usaha Swasta dan pelaku perekonomian nasional yang harus melaksanakan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional, perlu didukung oleh kelembagaan perekonomian yang kokoh dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.”

Dengan demikian, dalam menentukan bentuk dan besaran ganti rugi yang harus dibiayai oleh PT(*Pesero*) Tbk dalam perolehan tanah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka aturan UU No.2/2012 dan peraturan pelaksanaannya harus diperhatikan, demikian juga hasil penilaian KJPP, walaupun hanya berkedudukan sebagai masukan penentuan biaya yang harus dikeluarkan. Pada akhirnya perhitungan bisnislah yang menentukan apakah biaya yang dikeluarkan untuk perolehan tanah tersebut menguntungkan dikaji dari sisi bisnis perusahaan, yaitu keuntungan dan manfaat yang diharapkan. Apabila asas keadilan yang diatur dalam UU No.2/2012 yang bermakna, “memberikan jaminan

penggantian yang layak kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah, agar yang berhak mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik”, serta kedudukan PT (Pesero) Tbk sebagai Badan Usaha Swasta, maupun pelaku perekonomian nasional yang harus menerapkan prinsip efisiensi berkeadilan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana diatur dalam UUPT dan Penjelasannya, maka berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam perolehan tanah, tentunya perhitungan bentuk dan besaran biaya yang harus dikeluarkan PT (Pesero) Tbk sudah seharusnya didasarkan pada prinsip untung rugi bagi perusahaan berdasarkan Analisis Biaya dan Manfaat/*Cost and Benefit Analysis*.

Sebagai badan hukum swasta, maka perolehan tanah oleh PT (Pesero) Tbk berdasarkan asas kebebasan berkontrak adalah perbuatan *business to business*. Pada posisi demikian, bentuk dan ganti rugi berdasarkan UU No.2/2012 tidaklah tepat untuk diterapkan. Berdasarkan UU No.2/2012 pengadaan tanah ditujukan bagi pembangunan bagi kepentingan umum menuntut pengorbanan dari pemilik tanah dan pemerintah, sedangkan upaya memperoleh tanah yang dilakukan oleh PT (Pesero) Tbk adalah transaksi *business to business*, yang didasari oleh motif memperoleh keuntungan pada para pihak, sebagai upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana diatur dalam UUPT dan Penjelasannya.

Pada transaksi perolehan tanah, sebagai transaksi *business to business* yang dilakukan oleh PT(Pesero)Tbk, berbagai nilai tanah dapat menjadi dasar para pihak dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan, karena pada transaksi demikian, pengorbanan bukan menjadi bagian dari transaksi. Hukum adat mendeskripsikan hubungan manusia dengan tanah sebagai hubungan “*Magis Religius*”. Perkembangan zaman menjadikan tanah sebagai benda yang memiliki banyak nilai atau “*Multiple Values*, yaitu: 1. Nilai produksi; 2. Lokasi; 3. Lingkungan; 4. Sosial; 5. Politik; 6. Ekonomi; dan 7. Nilai hukum”, sehingga penguasaan dan pemilikan tanah menjadi vital dan strategis<sup>7</sup>, yang terkadang sulit untuk dikonversi dengan besaran nilai uang.

Ketujuh nilai tanah tersebut sangat berpengaruh pada musyawarah untuk mencapai kesepakatan dalam menentukan penggantian dan/atau besaran biaya yang harus dikeluarkan dalam perolehan tanah oleh PT (Pesero) Tbk. Pada kondisi demikian, maka PT (Pesero)

---

<sup>7</sup> I Gede AB Wiranata, “*Urgensi Pengaturan Tanah Sebagai Objek Investasi di Era Globalisasi*” , Jurnal Spektrum 1 April 2005, p.45.

harus menggunakan analisis Biaya dan Manfaat atau *Cost and Benefit Analysis* dalam perolehan tanah dengan memperhatikan masukan berdasarkan penilaian KJPP, sebagai bagian penerapan prinsip *GCG*. Penggunaan hasil penilaian KJPP pada perolehan tanah untuk kegiatan usaha/kepentingan bisnis PT (Pesero) Tbk umumnya akan ditolak masyarakat, apabila tanah yang diperlukan perusahaan : a. Tidak Terlalu Luas, dan; b. Tanah tersebut memenuhi, atau mengandung sebagian besar dari tujuh nilai tanah tersebut. Kedua hal tersebut dapat secara kumulatif ataupun terpisah, dan kedua belah pihak sejatiya mengetahui hal tersebut.

Sebagai contoh pada kasus upaya perolehan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan pengangkutan sebagai jalan pengganti, sebagai pelaksanaan kesepakatan tukar guling (*Ruislag*) jalan milik PT. Telkom Indonesia, yang masuk dalam areal lokasi penambangan batu kapur (*Limestone*), dari salah satu PT(Pesero)Tbk di Kabupaten Ogan Komering Ulu, Sumatera Selatan. Pada kasus ini pemilik tanah menolak bentuk dan besaran ganti rugi yang merupakan hasil Penilaian KJPP, dan menuntut nilai di atas penilaian tersebut. Pada dasarnya perusahaan PT(Pesero) Tbk, tidak berkeberatan mengeluarkan biaya perolehan tanah di atas hasil penilaian KJPP atas pertimbangan keuntungan dan manfaat yang diperoleh, karena akan meningkatkan keamanan, keselamatan, serta memperpendek jarak pengangkutan batu kapur (*Limestone*) dari areal tambang ke pabrik. Namun, sebagai Badan Usaha Milik Negara yang juga tunduk pada peraturan perundang-undangan hukum administrasi negara, maka diperlukan kehati-hatian dalam memperoleh dasar keabsahan dan kebenaran pengeluaran biaya perolehan tanah tersebut, yang tunduk pada hukum administrasi negara yang mengatur keuangan.

Menurut Agus Suntoro, “penggantian yang layak dan adil adalah akar persoalan dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Berkaitan dengan pengadaan tanah untuk infra struktur”, Agus pada intinya menyatakan, permasalahan yang dihadapi antara lain:<sup>8</sup>

“Cara refressif digunakan dalam pengadaan tanah; Kurangnya dukungan data berdasarkan survey sosial ekonomi di pihak pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah dalam penilaian ganti kerugian; Kemampuan anggaran yang tidak sesuai dengan perencanaan; Penggunaan mekanisme penitipan ganti kerugian di pengadilan; Penggantian belum keseluruhan mempertimbangkan

---

<sup>8</sup> Agus Suntoro, “*Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum : Perspektif Ham Assessment of Compensation in Land Acquisition for Public Interest : Human Rights Perspective*”, BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan 5, no. 1, 2019, p. 1.

aspek kerugian materil maupun immateril, terutama kerugian immateril. Hal ini bertentangan dengan Penjelasan Pasal 33 huruf (f) UU No.2/2012 yang intinya menyatakan, bahwa kerugian immateril, kerugian lain, kerugian nonfisik, adalah, ..., kerugian dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa ( *Vide* Pasal 33 huruf (f) UU No.2/2012 ); dan Penentuan bentuk dan Nilai Ganti Kerugian Oleh KJPP lebih bersifat normatif, dan untuk nilai tanah didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP.”

Berkaitan dengan kerugian nonfisik, menurut Iga Gangga,<sup>9</sup>

“Nilai-nilai keadilan dalam UU No.12/2002 seharusnya juga berlaku bagi warga yang kehilangan pekerjaan, usaha, alih profesi, nilai atas profesi sisa, biaya pindah tempat, dsb. Namun, kerugian non fisik tersebut tidak dinilai dalam proses pengadaan tanah. Kenyataannya, dalam penentuan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi selama ini, tidak memperhitungkan kerugian nonfisik. Sehingga warga tidak mendapatkan ganti kerugian non fisik.”

Berdasarkan uraian di atas, jika pada proses pengadaan tanah berdasarkan UU No.2/2012 yaitu pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang penilaian bentuk dan/atau besaran ganti ruginya bersumber dari penilaian KJPP kerap kali ditolak, karena dinilai tidak adil, maka penggunaan penilaian KJPP untuk menentukan bentuk dan/atau besaran nilai harga perolehan tanah bagi kegiatan bisnis yang dilakukan oleh PT (Pesero) Tbk tentunya akan dinilai lebih tidak adil lagi, karena tujuannya adalah keuntungan, bukan pengorbanan. Oleh karena itu, Penilaian KJPP hanya dapat digunakan sebagai masukan dalam penentuan bentuk dan besaran biaya yang harus dikeluarkan PT (Pesero) Tbk untuk memperoleh tanah dalam kegiatan bisnisnya, sebagai bagian dari pelaksanaan peraturan perundang-undangan hukum administrasi dan *GCG*.

Upaya untuk memperoleh tanah, atau perolehan apapun, juga merupakan keputusan bisnis yang harus diambil BUMN berstatus PT. (Persero)Tbk harus didukung dengan kajian biaya dan manfaat, atau Analisis Biaya dan Manfaat/ *Cost and Benefit Anaysis*. Menurut *Dunn* “Analisis Biaya dan Manfaat/*Cost Benefit Analysis* adalah pendekatan yang dilakukan untuk menghasilkan rekomendasi kebijakan, berdasarkan analisis perbandingan, serta

---

<sup>9</sup> Iga Gangga et al., “*Konflik Tentang Ganti Rugi Non Fisik Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan,*” Masalah-Masalah Hukum, Universitas Diponegoro Jilid 46 N, no. 3 , 2017, p 282-290.

menganjurkan suatu kebijakan dengan cara menghitung total biaya dalam bentuk maupun keuntungan bentuk uang.”<sup>10</sup>

ABM juga dapat dimanfaatkan untuk pengambilan keputusan secara cepat, dan kondisional, sebagaimana dikemukakan Roy Simbel, bahwa, “ABM adalah salah satu instrumen yang dapat digunakan untuk mengambil keputusan cepat, berdasarkan perhitungan biaya yang harus dikeluarkan dan manfaat yang bisa dipetik, dengan mengacu pada tujuan yang telah ditetapkan.”<sup>11</sup> Menurut David W. Pearce,<sup>12</sup>

“sudah menjadi dalil ekonomi, bahwa manfaat yang diambil sudah seharusnya lebih besar dari biaya yang dikeluarkan, oleh karena ABM berkembang sebagai landasan teoritis ilmu ekonomi kesejahteraan, terutama konsep ilmu kesejahteraan yang mengutamakan efisiensi, dan dengan menggunakan ABM. Pengambil keputusan dapat memilih berbagai alternatif (keputusan) yang menunjang tercapainya tujuan yang telah ditetapkan dengan manfaat yang paling besar serta risiko yang paling dapat dikendalikan.”

Namun demikian, sebagai pendekatan kemampuan ABM untuk dapat menilai/mengukur secara tepat tidaklah mungkin, terlebih apabila pengukuran itu berkaitan barang-barang yang berkaitan dengan aspek sosial kemasyarakatan. Oleh karena itu, pada dasarnya ABM kadangkala hanya memberikan perbandingan cara-cara alternatif suatu proyek atau rencana tertentu.<sup>13</sup>

Sebagai pendekatan, ABM digunakan oleh pemerintah maupun swasta sebagai pendekatan/instrumen dalam pengambilan keputusan berdasarkan efisiensi. Bagi pemerintah, ABM dipergunakan untuk mengambil keputusan publik dengan mempertimbangkan kesejahteraan masyarakat. Penerapan ABM oleh pemerintah berhadapan dengan kenyataan bahwa,<sup>14</sup>

“Pemerintah mempunyai banyak program dengan kemampuan dana yang terbatas, dan Keuntungan seringkali tidak dapat diukur dengan jelas, karena orientasi program tidak pada keuntungan yang dapat dinilai dengan uang, tetapi didasarkan pada manfaat umum yang diperoleh oleh masyarakat. Dengan ABM, pemerintah memperoleh data pembiayaan program yang efisien. Namun, dengan pertimbangan

---

<sup>10</sup> Ryo Jovan “*Analisis Biaya Manfaat*”,p.1, <https://www.academia.edu/17569993/>, Analisis \_ Biaya\_Manfaat, diakses 15 September 2002.

<sup>11</sup> Bovie Kawuluan, *Analisis Manfaat Dan Biaya (Cost And Benefit Analysis)*, p.1, <http://rifqilutfi.blogspot.com/2016/12/analisis-manfaat-dan-biaya-cost-and.html>, diakses 20 Oktober 2020.

<sup>12</sup> Adam, Jessica Kuper. 2008. *Ensiklopedi Ilmu- Ilmu Sosial*. Jakarta: Rajawali, p.181.

<sup>13</sup> Ryo Jovan, op cit, p. 9.

<sup>14</sup> Agus Sugiyono, Program Pascasarjana, “*Analisis Manfaat dan Biaya Sosial*”, Makalah Ekonomi Publik, Magister Sains dan Doktor Fakultas Ekonomi, Makalah Ekonomi Publik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2001,p.1.

potensi timbulnya kesenjangan, program yang efisien tersebut mungkin tidak dilaksanakan. Pada sisi lain, selaku pelaku perekonomian nasional, berdasarkan asas kebebasan berkontrak, dan sebagai pelaku perekonomian nasional, sudah seharusnya PT(Persero)Tbk dapat mengambil putusan tidak terlalu efisien ditinjau dari hasil analisis manfaat dan biaya, dengan pertimbangan program tersebut dapat menimbulkan distribusi pendapatan yang semakin lebar.”

Berbeda dengan pemerintah dan BUMN berfigur PT(Persero) Tbk, pada umumnya bagi perusahaan swasta murni, maka investasi adalah keputusan bisnis berdasarkan prinsip efisiensi semata-mata untuk mengejar keuntungan<sup>15</sup>. PT(Persero)Tbk adalah perusahaan berfigur ganda/*sui generis* dan sebagai pelaku ekonomi nasional berdasarkan demokrasi ekonomi yang bertujuan mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat, karena itu penerapan ABM harus berdasarkan prinsip efisiensi yang berkeadilan bukan sekedar prinsip efisien, yang kegiatan bisnisnya adalah bagian dari pelaksanaan GCG, terkadang menimbulkan masalah dilematis. Menurut *Christian Orchard*,<sup>16</sup>

“Walaupun BUMN tidak terpisahkan dari keberadaan pemerintah sebagai “owner”, namun keterbukaan dan kebebasan berekspresi sebagai entitas murni sebuah perusahaan harus tetap menjadi hal yang perlu diperhatikan. Dominasi pemerintah sudah seharusnya di minimalisir, sifat birokratis dan sentralisasi kebijakan yang sangat melekat dalam BUMN harus ditinjau kembali untuk mewujudkan BUMN yang profesional.”

Penerapan ABM pada BUMN untuk situasi tertentu dan kondisional, terutama yang bermuatan aspek sosial kemasyarakatan memerlukan integritas, keberanian, dan kemandirian dalam mengambil keputusan, profesionalisme, keberanian mengambil resiko, terutama berkaitan dengan keputusan mengenai biaya yang harus dikeluarkan untuk suatu proyek demi kepentingan usaha dan kesejahteraan masyarakat. Menurut Kadariah<sup>17</sup>,

“Biaya dan manfaat terdiri dari: biaya (*cost*) dan manfaat (*benefit*) yang dapat dirinci sebagai berikut:

1. Biaya (*Cost*) Biaya terdiri dari:

- a. Biaya Persiapan, yaitu biaya sebelum proyek dilaksanakan, misalnya biaya studi kelayakan lahan, kelayakan daerah dan masyarakat setempat.
- b. Biaya Investasi atau Modal, misalnya pinjaman dari dalam negeri atau luar negeri, atau kekayaan yang dimiliki perusahaan, termasuk biaya investasi adalah biaya tanah, pembangunan termasuk instalasi, perabotan, biaya peralatan (modal kerja).

---

<sup>15</sup> Ryo Jovan, loc.cit.

<sup>16</sup> Orchard, op.cit, p. 266.

<sup>17</sup> Ryo Jovan, op.cit,p. 2-3.

- c. Biaya Operasional, Biaya operasional, misalnya gaji untuk karyawan, biaya listrik, air dan telekomunikasi, biaya habis pakai, biaya kebersihan, dan sebagainya.
  - d. Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan, biasanya muncul setelah proyek berjalan, atau memasuki usia tertentu, misal biaya kerusakan bangunan yang memerlukan perbaikan. Biaya ini waktunya tidak menentu, sehingga jenis biaya ini seringkali dijadikan satu dengan biaya operasional.
2. Manfaat (*Benefit*), terdiri dari:
- a. Manfaat Langsung, seperti peningkatan *output* secara kualitatif dan kuantitatif akibat penggunaan alat-alat produksi yang lebih canggih, keterampilan yang lebih baik dan sebagainya.
  - b. Manfaat Tidak Langsung, seperti meningkatnya pendapatan masyarakat disekitar lokasi proyek, adalah Manfaat tidak langsung adalah manfaat yang muncul di luar proyek, namun sebagai dampak adanya proyek, dan manfaat ini sulit diukur dengan sejumlah uang.
  - c. Manfaat Terkait, adalah yaitu keuntungan-keuntungan yang sulit dinyatakan dengan sejumlah uang, namun benar-benar dapat dirasakan, seperti keamanan, kenyamanan, hubungan yang kondusif dengan masyarakat sekitar, dan jaminan keberlangsungan usaha.”

Dengan kata lain, upaya perolehan tanah untuk kegiatan bisnis PT. (Persero) Tbk yang bermuatan aspek sosial kemasyarakatan, adalah bentuk pembiayaanya yang memberi manfaat tidak langsung dan manfaat terkait, yang keduanya sulit dihitung secara akurat besaran biaya yang harus dikeluarkan, namun berapapun biaya yang harus dikeluarkan, harus diputuskan dengan kesepakatan, prinsip efisiensi yang berkeadilan dan sebagai wujud upaya PT. (Persero) Tbk mensejahterakan masyarakat, dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Kepentingan perusahaan, dan perannya sebagai bagian dari pelaksanaan perekonomian nasional yang melaksanakan bisnisnya berdasarkan prinsip efisiensi berkeadilan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Dalam kaitannya dengan perolehan tanah, maka biaya/harga perolehan tanah yang dikeluarkan adalah nilai/harga/besaran yang *memungkinkan pihak yang berhak menerimanya mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik*, dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat, dengan mempertimbangkan, antara lain:

- a. Harga tanah di daerah tersebut, serta harga yang ditawarkan warga dalam negosiasi/musyawarah/sosialisasi.;
- b. Kedudukan tanah dalam bagi operasional perusahaan;

- c. Upaya penciptaan hubungan kondusif antara masyarakat sekitar dengan perusahaan selama perusahaan beroperasi di daerah tersebut;
- d. Pemberian kesempatan pihak yang berhak menerimanya mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik, serta;
- e. Potensi kerugian perusahaan yang timbul akibat berlarut-larutnya perolehan tanah, antara lain:
  - (1) Tertundanya bisnis perusahaan, akan menghilangkan potensi keuntungan perusahaan;
  - (2) Menipisnya/kurang terjaminnya *stock* cadangan bahan baku;
  - (3) Konflik yang dapat timbul sewaktu-waktu, mengingat keberadaan perusahaan;
  - (4) Biaya operasional perusahaan kurang efisien akibat belum optimalnya kegiatan perusahaan, serta biaya pengamanan yang ekstra akibat mitigasi risiko penanganan konflik sosial, dan;
- 2) Manfaat bagi perusahaan, jangka pendek maupun jangka panjang, antara lain:
  - a. Terlaksananya perolehan tanah akan dapat mengembalikan potensi keuntungan perusahaan;
  - b. Terdapat jaminan *stock* cadangan bahan baku, jika tanah yang diperoleh adalah areal penambangan; atau lancarnya pengangkutan bahan baku, jika tanah yang diperoleh untuk pembangunan jalan perusahaan;
  - c. Dapat menekan/meminimalisir potensi konflik dengan masyarakat akibat operasional perusahaan yang dapat timbul sewaktu-waktu;
  - d. Efisiensi operasional perusahaan meningkat, dan biaya pengamanan sebagai mitigasi ekstra akibat mitigasi risiko penanganan konflik sosial dapat diminimalisir.

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik pengertian bahwa dalam upaya perolehan tanah untuk kegiatan bisnisnya, maka kendala BUMN yang berstatus PT (Pesero) Tbk adalah sulitnya untuk mencapai kesepakatan bentuk dan besarnya nilai biaya perolehan tanah, apabila digunakan hasil penilaian KJPP. Sedangkan alternatif yang dapat ditempuh adalah, sebagai badan hukum swasta, maka PT (Pesero) Tbk pada dasarnya berhak menentukan bentuk dan biaya/nilai perolehan tanah sebagai bagian kegiatan bisnisnya berdasarkan asas kebebasan berkontrak dengan melakukan Analisis Biaya dan Manfaat/*Cost*

*and Benefit Analysis*. Namun, harus tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan hukum administrasi negara yang mengatur pengadaan tanah dengan tujuan untuk memperoleh masukan bentuk dan besaran nilai biaya yang harus dikeluarkan berdasarkan penilaian KJPP. Penilaian KJPP hanyalah sebagai masukan bagi PT(Pesero) Tbk dalam menentukan bentuk dan besaran nilai perolehan tanah. Jika penilaian KJPP tersebut tidak dapat diterima para pihak, maka bentuk dan besaran nilai/ biaya tersebut dapat ditentukan berdasarkan Analisis Biaya dan Manfaat/*Cost and Benefit Analysis*, serta dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip *GCG*, terutama penerapan prinsip efisiensi yang berkeadilan atas dasar kebebasan berkontrak.

### **3. Alternatif Pengaturan, Figur Hukum, dan Transaksi Ideal Sebagai Dasar Perolehan Tanah Oleh BUMN PT(Pesero)Tbk**

Berdasarkan analisis sinkronisasi perundang-undangan yang menjadi dasar uraian pada huruf A dan B dapat ditarik pengertian bahwa, PT (Pesero)Tbk adalah Badan Hukum Swasta milik negara yang dalam kegiatan usahanya didasari asas kebebasan berkontrak yang harus melaksanakan asas efisiensi yang berkeadilan dan menerapkan *CGC* dalam perolehan tanah untuk kegiatan bisnisnya. Agar perolehan tanah, oleh PT(Pesero)Tbk memperoleh kepastian hukum, diperlukan pengaturan lebih lanjut yang secara tegas menyatakan bahwa, PT(Pesero)Tbk berhak melakukan perolehan tanah atau perolehan apapun sebagai bagian kegiatan usahanya/bisnisnya atas dasar asas kebebasan berkontrak, berdasarkan Analisis Biaya dan Manfaat *Analysis*, asas efisiensi berkeadilan, dan masukan berupa hasil Penilaian KJPP. Dengan kata lain, kedudukan PT(Pesero)Tbk sebagai Badan Hukum Swasta Milik Pemerintah sebagai salah satu pelaku perekonomian nasional yang berusaha memperoleh keuntungan, wajib turut serta dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat berdasarkan hak kebebasan berkontrak, asas itikad baik, prinsip efisiensi yang berkeadilan sebagai bagian dari penerapan *GCG* harus dihormati, dan seharusnya diberi kebebasan memutuskan tindakan bisnisnya dalam memperoleh tanah atau benda apapun.

Hal yang menjadi perhatian seharusnya diatur secara tegas bahwa, hasil penilaian KJPP hanya berkedudukan sebagai salah satu masukan yang menjadi pertimbangan dalam menentukan bentuk dan besaran nilai/biaya yang dikeluarkan dalam perolehan tanah atau benda apapun. Transaksi perolehan ideal perolehan tanah atau perolehan apapun yang

seharusnya dilakukan BUMN berstatus PT(Pesero) tunduk pada hukum perdata, seperti jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, prinsip efisiensi yang berkeadilan sebagai bagian dari penerapan *GCG*, dengan tetap memperhatikan penilaian KJPP sebagai masukan, dalam menentukan bentuk dan atau nilai harga perolehan tanah atau perolehan apapun.

## **KESIMPULAN**

Kajian sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur perolehan tanah oleh BUMN dengan status PT(Pesero)Tbk berdasarkan figurinya, dan sebagai bagian dari pelaksanaan *GCG* adalah PT(Pesero)Tbk tidak mendapatkan fasilitasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UU No.12/2002, karena kedudukannya sebagai badan hukum Perdata/Privat/Swasta; Untuk memperoleh tanah sebagai bagian dari kegiatan bisnis PT(Pesero)Tbk tunduk pada hukum perdata, asas kebebasan berkontrak, itikad baik, dan prinsip efisiensi yang berkeadilan, serta berpedoman pada prinsip-prinsip *GCG*, termasuk menerapkan Analisis Biaya dan Manfaat/*Cost and Benefit Analysis* dalam pengambilan keputusan, serta memperhatikan peraturan perundang-undangan hukum administrasi negara, terutama yang mengatur tentang keuangan.

Kendala dan Alternatif yang dapat dilakukan PT(Pesero)Tbk dalam perolehan tanah sebagai pelaksanaan *GCG* adalah Kendala utama BUMN yang berstatus PT(Pesero) Tbk dalam perolehan tanah adalah sulitnya untuk mencapai kesepakatan bentuk dan besarnya nilai biaya perolehan tanah, apabila digunakan hasil penilaian KJPP. Alternatif yang dapat ditempuh adalah, sebagai badan hukum swasta, maka PT (Pesero) Tbk berhak menentukan bentuk dan biaya/nilai perolehan tanah asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, prinsip efisiensi yang berkeadilan, dan menerapkan Analisis Biaya dan Manfaat/*Cost and Benefit Analysis* sebagai bagian dari penerapan *GCG*, serta memperhatikan peraturan perundang-undangan hukum administrasi negara yang mengatur pengadaan tanah dan keuangan dengan memperhatikan masukan berupa penilaian KJPP.

Alternatif pengaturan, figur hukum, dan transaksi ideal sebagai dasar pengadaan/perolehan tanah oleh BUMN dengan status PT(Pesero)Tbk berupa diperlukan pengaturan lebih lanjut yang secara tegas menyatakan bahwa, perolehan tanah atau perolehan

apapun oleh PT(Persero) Tbk sebagai bagian kegiatan usahanya/bisnisnya tunduk pada asas kebebasan berkontrak berdasarkan hukum perdata, dan tidak memperoleh fasilitasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan UU No.2/2012, namun tetap memperhatikan penilaian KJPP sebagai masukan dalam rangka penerapan GCG. Transaksi ideal yang mengatur perolehan tanah atau perolehan apapun bagi BUMN dengan status PT(Pesero)Tbk adalah sebagai mana diatur dalam hukum perdata, seperti jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak sepanjang tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, serta prinsip efisiensi yang berkeadilan. Dan tetap memperhatikan penilaian KJPP sebagai masukan, sebagai wujud penerapan GCG dalam menentukan bentuk dan/atau nilai harga perolehan tanah atau perolehan apapun.

## DAFTAR PUSTAKA

- Gangga, Iga, Santi Dewi, Fakultas Hukum, and Universitas Diponegoro. "Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan." *Masalah-Masalah Hukum, Universitas Diponegoro* Jilid 46 N, no. 3 (2017): 282=290.
- Gede AB Wiranata, "Urgensi Pengaturan Tanah Sebagai Objek Investasi di Era Globalisasi" , Jurnal Spektrum,1 April 2005.
- Kawuluan, Bovie. Analisis Manfaat Dan Biaya (Cost And Benefit Analysis), <https://www.academia.edu/17569993/>
- Keputusan Presiden Republik Indonesian Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Orchad. "Penerapan Good Corporate Governance Di Perbankan." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 11 (2016): 259–71. <http://tulisanwinahmengenaibepwinah.blogspot.co.id/2010/12/penerapan-good-corporate-governance-di.html>.
- Ryo Jovan. "Analisis-Biaya-Manfaat," <https://www.academia.edu/17569993/>
- Suntoro, Agus. "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum : Perspektif Ham Assessment of Compensation in Land Acquisition for Public Interest : Human Rights Perspective \*." *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 5, no. 1 (2019): 13=25.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor.99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah