

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang sangat penting dan dibutuhkan oleh setiap manusia demi kelangsungan hidupnya. Hubungan umat manusia dengan tanah sangatlah erat bahkan dapat dikatakan bahwa kehidupannya bergantung pada tanah. Tanah juga sebagai sumber penghidupan manusia untuk mencari nafkah dan untuk melengkapi kebutuhannya. Diatas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya.<sup>1</sup> Tanah memegang peranan yang sangat penting bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan.<sup>2</sup> Oleh karena itu, sangat wajar apabila manusia mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah beserta dengan perlindungan hukumnya yang berupa berbagai macam hak atas tanah.

Negara sebagai organisasi tertinggi diberikan wewenang untuk menguasai seluruh kekayaan yang ada di dalam wilayah suatu Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat. Hal ini diatur di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa:

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45.

<sup>2</sup> Maria W Sumardjono, Departemen Penerangan Republik Indonesia, 1982, *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, hlm. 165.

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Negara memang memiliki hak menguasai tanah tersebut yang terdapat pada Pasal 2 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu bahwa:

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:

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

Tanah di sisi lain mempunyai fungsi sosial sebagaimana tercantum didalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” artinya kepentingan pribadi yang berkaitan dengan tanah dapat dikorbankan guna untuk kepentingan umum. Oleh karena itu hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan apabila tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadinya apalagi kalau sampai menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Pembangunan memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencahariannya.<sup>3</sup> Akan tetapi jumlah tanah yang ada tidak seimbang dengan kebutuhan manusia yang terus

---

<sup>3</sup> Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 9.

bertambah. Hal tersebut menjadikan tanah-tanah yang dibutuhkan pada umumnya sudah dilekati suatu hak atas tanah, konsekuensinya apabila ada rencana kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah, jalan keluarnya adalah dengan mengambil tanah-tanah hak tersebut.

Pengambilan hak atas tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum dibahas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada Pasal 18 menyatakan bahwa:

“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur oleh Undang-Undang.”

Berdasarkan penjelasan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pencantuman pasal tersebut merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.<sup>4</sup> Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mengatakan bahwa pencabutan hak atas tanah akan diatur dalam sebuah Undang-Undang, kemudian dikeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.<sup>5</sup> Undang-Undang ini merupakan induk dari

---

<sup>4</sup> Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, Mohammad Machfudh Zarqoni, 2012, Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, hlm. 42.

<sup>5</sup> Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhudha Muchsin, 2015, Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi), Setara Press, Malang, hlm. 27.

semua peraturan yang mengatur tentang pencabutan atau pengambilan hak atas tanah yang berlaku hingga sekarang. Mengingat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat diartikan hak milik atas tanah dapat beralih kepada pemerintah dengan cara melakukan kegiatan pengadaan tanah atau pembebasan tanah melalui proses musyawarah untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai sehingga tanah tersebut dapat beralih kepada pemerintah dan memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak.<sup>6</sup>

Pengorbanan tanah oleh masyarakat ini bukan semata-mata merupakan hibah masyarakat kepada pemerintah, artinya tanpa pemberian ganti kerugian, tetapi apabila pemerintah akan memanfaatkan tanah yang dimiliki masyarakat harus memberikan ganti rugi yang layak agar tidak mengakibatkan kesengsaraan terhadap masyarakat atas setiap tanahnya yang dipergunakan pemerintah demi pembangunan kepentingan umum.<sup>7</sup> Pemerintah pasti perlu mengadakan pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Selanjutnya dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya menentukan bahwa :

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 10.

<sup>7</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, 2000, hlm. 20.

“Apabila dalam penyelesaian persoalan tersebut diatas dapat dicapai persetujuan jual beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.”

Ketentuan dalam Pasal 10 ini maksudnya yaitu pencabutan hak adalah jalan terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda-benda yang diperlukan itu. Oleh karena itu apabila dapat dicapai persetujuan dengan yang mempunyai tanah maka cara itu yang akan dilakukan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya ini maka dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Kemudian Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 digantikan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan ketentuan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 selanjutnya digantikan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum, kemudian telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala BPN Nomor

3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36

Tahun 2005, dalam Pasal 1 Angka 3 peraturan tersebut menjelaskan bahwa:

“pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda benda yang berkaitan dengan tanah.”

Peraturan tentang Pengadaan Tanah yang sekarang berlaku adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menyatakan pengertian Pengadaan Tanah yang terdapat pada 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 yang berhak.”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diharapkan dapat menjamin hak-hak untuk pemerintah dan masyarakat dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara optimal. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna tercapainya tujuan pokok yaitu kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.<sup>8</sup> Tujuan tersebut harus dimaknai secara khusus yakni pembangunan nasional karena sifat dari pembangunan

---

<sup>8</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 15.

tersebut adalah pembangunan yang meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat, bukan pembangunan dalam artian individual untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tertentu.<sup>9</sup>

Pengadaan tanah didedikasikan untuk keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya, sehingga kepentingan seseorang dan kepentingan masyarakat haruslah seimbang. Pengadaan tanah dipandang penting karena selama beberapa tahun terakhir ini kekuasaan negara begitu besar, sehingga hak apapun yang ada pada diri seseorang, harus dikorbankan terutama dengan alasan demi kepentingan umum untuk pembangunan.<sup>10</sup>

Tanah dipergunakan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum:

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;

---

<sup>9</sup> Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Buku Litera, Yogyakarta, 2016, hlm. 2.

<sup>10</sup> Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, hlm . 33.

- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang sangat luas. Hal ini yang sering menyebabkan terdapat permasalahan pada masa sekarang yaitu sulit untuk dapat melakukan pembangunan dikarenakan ketersediaan tanah yang kurang. Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sangatlah penting karena juga bermanfaat bagi banyak orang sehingga hal tersebut yang menjadi jaminan bagi masyarakat yang hak atas tanahnya dicabut oleh Negara yang kemudian diberikan ganti kerugian yang layak, namun sering halnya pemegang hak atas tanah yang dicabut haknya tidak menerima uang ganti kerugian yang layak dengan berbagai alasan. Hal ini memberikan dampak yang merugikan masyarakat karena tidak terciptanya kepastian hukum sehingga timbul kesan buruk kepada masyarakat bahwa kegiatan pengadaan tanah tidak dilakukan dengan sebaik-baiknya.

Pengadaan tanah bagi pembangunan dapat menjadi rumit apabila tidak dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan pemerintah. Oleh karena itu, persetujuan dari pemilik hak atas tanah tersebut harus



didahulukan terlebih dahulu. Namun, dalam praktiknya pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum seringkali mengalami hambatan. Pihak masyarakat dan pihak pemerintah yang selalu terdapat perbedaan pendapat itulah yang selalu menimbulkan permasalahan, seperti ketidaksepakatan antara panitia pengadaan tanah dengan pemegang hak milik atas tanah yang dicabut tanahnya tentang penggantian kerugian atas lahan yang dibebaskan yang menurut masyarakat masih dirasa kurang adil. Prakteknya pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum banyak disimpangi oleh Pemerintah dimana terdapat tindakan-tindakan yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menjadi salah satu faktor bagi masyarakat yang menjadi pemegang hak milik atas tanah enggan membebaskan hak atas tanahnya karena dinilai tidak sesuai dengan yang seharusnya.

Salah satu kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah adalah pelaksanaan Pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis memilih untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang Masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap?
2. Hambatan apa saja yang terdapat dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian sesuai Rumusan Masalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terdapat dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ada 2 (dua) yaitu teoritis dan praktis:

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria/Hukum Pertanahan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

### 2. Manfaat Praktis

a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi wawasan atau pengetahuan dan dapat digunakan sebagai acuan untuk melaksanakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada sisi lain, bagi masyarakat juga di harapkan dapat memberikan sumbangan informasi mengenai pelaksanaan pengadaan tanah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pemerintah untuk dapat memecahkan berbagai masalah mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan memberi masukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar dapat berjalan dengan baik untuk menghindari terjadinya konflik antara pemerintah dengan masyarakat.

## **E. Keaslian Penelitian**

Penulisan hukum dengan judul “**Pelaksanaan Pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap**” merupakan hasil karya penulis sendiri. Penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain dalam bentuk penulisan hukum/skripsi dari dalam Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Berikut terdapat 3 (tiga) contoh penulisan hukum lain mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seperti diuraikan dibawah ini:

1. Identitas Penulis

- Nama : Maria Regina Anindya Aristika Nia
- NPM : 130511202
- Fakultas : Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- Tahun : 2017
- Judul : *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tol dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di Kota Malang.*
- Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan bebas hambatan (TOL) Malang-Pandaan telah mewujudkan perlindungan hukum bagi masyarakat Kota Malang berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun

2012?

2) Hambatan – hambatan apakah yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan tol Malang-Pandaan dalam mewujudkan perlindungan hukum?

Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan tol dalam mewujudkan perlindungan hukum di kota Malang berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

2) Untuk mengetahui hambatan – hambatan yang timbul dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tol dalam mewujudkan perlindungan hukum.

Hasil Penelitian : Berdasarkan uraian yang dianalisis dalam bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Tol Malang-Pandaan dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum di Kota Malang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum seperti yang telah diuraikan diatas meliputi:

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pengadaan
- d. Pelaksanakan Pengadaan Tanah

Tahapan-tahapan diatas sudah dilaksanakan oleh tim pelaksana pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berarti Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Malang telah mewujudkan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah tersebut terutama mengenai status kepemilikan hak atas tanah yang beralih dari hak milik perorangan menjadi hak milik negara, akan tetapi dalam penelitian pemilik tanah masih mengajukan gugatan ke Pengadilan Tinggi Surabaya.

2) Hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Tol Malang-Pandaan dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum adalah :

- a. Kurangnya ketelitian Tim Penilai dalam menilai dan membuat nilai ganti kerugian

sehingga harga yang diberikan pada saat musyawarah pertama jauh lebih tinggi harganya daripada ketika musyawarah yang terakhir.

- b. Tidak dilewatinya prosedur pengajuan keberatan yang dimana apabila keputusan Pengadilan Negeri ditolak maka menurut peraturan pengajuan keberatan langsung diajukan ke Mahkamah Agung Republik Indonesia bukan ke Pengadilan Tinggi Surabaya. Hal tersebut mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pengadaan tanah dalam hal pembebasan lahannya.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Malang-Pandaan dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Malang sedangkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Perbedaannya terdapat pada objek yang diteliti dan tempat penelitian.

## 2. Identitas Penulis

- Nama : Rahmat Agung Prayuda
- NPM : 130511386
- Fakultas : Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- Tahun : 2018
- Judul : *Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Ruang Terbuka Hijau Publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah.*
- Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah?
- 2) Apa faktor-faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah?
- Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau publik di Kabupaten Banggai Provinsi



Sulawesi Tengah.

- 2) Untuk mengetahui faktor-faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah.

Hasil Penelitian : Hasil dari penelitian pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan alam ruang terbuka hijau publik di Kabupaten Banggai maka dapat disimpulkan:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau publik oleh di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah pada umumnya belum terlaksana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 karena proses musyawarah bentuk dan nilai ganti kerugian ada 6 responden menolak nilai ganti kerugian karena belum bisa memenuhi harga kelayakan yang diinginkan para responden serta mesikun adanya keberatan dari responden tetapi tidak mengajukan keberatan

ke Pengadilan Negeri setempat, pada proses pemberian ganti kerugian yang seharusnya harus diberikan tepat waktu, tetapi panitia pengadaan tanah harus menunda pemberian ganti kerugian pada 2 responden yang belum menerima pemberian ganti rugi karena tidak tersedianya uang ganti rugi akibat dari pemotongan anggaran APBD pada tahun 2016 sehingga pemberian ganti kerugian harus dilakukan tahun 2017 menunggu dana tersedia.

2. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan ruang terbuka hijau publik oleh pemerintah daerah di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah yaitu faktor pendukung yaitu adanya amanat harus memenuhi minimal ruang terbuka hijau 30%, menormalisasi daerah aliran sungai simpong yang rusak, adanya gerakan program pengembangan kota hijau (P2KH), dan adanya permintaan tanah dari instansi terkait. Faktor penghambat yaitu keterbatasan APBD karena

pemotongan anggaran 2016 menghambat pengadaan tanah dan pembangunan ruang terbuka hijau, masalah identifikasi subyek pengadaan tanah yang tidak berdomisili di Kabupaten Banggai, ada beberapa pemegang hak atas tanah yang belum mengalihkan tanahnya, adanya pihak yang berhak masih menolak nilai ganti kerugian, dan adanya 5 subyek pengadaan tanah yang tidak dapat menunjukkan bukti penguasaan tanah tetapi meminta ganti kerugian terhadap tanahnya.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Ruang Terbuka Hijau Publik di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah sedangkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Perbedaannya terdapat pada obyek yang diteliti dan tempat penelitian.

### 3. Identitas Penulis

Nama : Yosephus Paskalis Reyanta

- NPM : 150511988
- Fakultas : Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- Tahun : 2018
- Judul : *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Dumai di Kabupaten Siak.*
- Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dirumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan pada jalan tol Pekanbaru-Dumai di Kabupaten Siak?
- Tujuan Penelitian : Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis pelaksanaan pengadaan tanah pada jalan tol Pekanbaru-Dumai di Kabupaten Siak.
- Hasil Penelitian : Hasil dari penelitian pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Pekanbaru-Dumai di Kabupaten Siak dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Pekanbaru-Dumai telah dilaksanakan sesuai dengan urutan dan tahapan pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang meliputi perencanaan pengadaan tanah, persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan tanah dan penyerahan hasil pengadaan tanah namun terdapat beberapa kendala dan permasalahan yang dihadapi.

Pada tahap perencanaan terdapat permasalahan mengenai dokumen perencanaan yakni Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi tidak ada, sehingga dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sumatra. Pada tahap persiapan terdapat permasalahan dalam panitia melakukan pendataan lokasi rencana pembangunan dan melaksanakan konsultasi publik, dimana adanya masyarakat yang tidak hadir karena adanya kepemilikan secara guntai/*abentee* membuat panitia kesulitan dalam melaksanakan tahap persiapan. Pada tahap pelaksanaan terdapat kesulitan dimana masyarakat kurang memahami mengenai musyawarah ganti kerugian. Masyarakat masih menganggap adanya tawar-menawar dalam musyawarah tersebut, padahal musyawarah tersebut dilaksanakan hanya

memberitahukan nilai ganti kerugian. Permasalahan lain adalah dengan adanya pertentangan antara Sertipikat hak atas tanah yang dimiliki masyarakat dengan Surat Keputusan Gubernur Riau Nomor Tahun 1959 yang diperbaharui Tahun 1974, dimana didalam Surat Keputusan Gubernur Riau tersebut menetapkan bahwa jalan jalan poros Rumbai menuju Dumai 100 meter kanan dan 50 meter ke kiri PT. Chevron Pasific Indonesia merupakan Barang Milik Negara (BMN) sehingga masyarakat yang tinggal, menetap, bercocok tanam dan memiliki Sertipikat tidak memperoleh ganti kerugian.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Dumai di Kabupaten Siak sedangkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Perbedaannya terdapat pada obyek yang diteliti dan tempat penelitian.

## **F. Batasan Konsep**

Sesuai judul penelitian ini maka batasan konsepnya adalah sebagai berikut:

### **1. Pelaksanaan**

Pelaksanaan adalah aktivitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.

### **2. Pengadaan tanah**

Pengertian Pengadaan Tanah menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

### **3. Kepentingan umum**

Pengertian Kepentingan Umum menurut Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah “kepentingan bangsa,

negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.<sup>11</sup> Penulisan hukum empiris merupakan penulisan yang dilakukan berfokus pada fakta sosial.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis artinya mengumpulkan dahulu mengenai gambaran secara umum baik yang diberikan responden maupun narasumber serta dampak-dampak yang timbul dari perilaku masyarakat. Kemudian dianalisis dengan mempersempit cakupannya secara khusus yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

### **2. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini terdapat dua jenis data antara lain:

- a. Data Primer ialah data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian dengan responden yang terlibat dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 43.



(sebagai data utama), dalam penelitian ini responden yang akan membantu memberikan data adalah masyarakat yang tanahnya dijadikan obyek pengadaan tanah terkait pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

b. Data Sekunder meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>12</sup>

1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian, dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

d) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

e) Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

---

<sup>12</sup> Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 12.

- f) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- g) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- h) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- i) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
- j) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
- k) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
- l) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun

2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer yang meliputi buku, jurnal, hasil penelitian, internet dan doktrin yang berhubungan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

### 3. Cara Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data primer, penelitian ini akan dilakukan dengan cara :

#### 1. Wawancara

Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk mendapatkan informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber dan para pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Wawancara ini dilakukan oleh penulis untuk melengkapi dan mendukung data yang telah ada.

#### 2. Kuesioner

Kuesioner adalah berupa daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden berdasarkan kuesioner yang telah di susun sebelumnya agar memperoleh data berupa informasi yang berkaitan

dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

Dalam mengumpulkan data sekunder, penelitian ini akan dilakukan dengan cara studi kepustakaan melalui bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Studi kepustakaan adalah cara pengumpulan data yaitu dengan melakukan penelitian untuk mendapatkan informasi yang diperoleh dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, artikel, pendapat ahli hukum maupun literatur lainnya yang berkaitan dengan pembahasan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Cilacap. Kabupaten Cilacap terdapat 24 (dua puluh empat) Kecamatan. Lokasi penelitian diambil secara *purposive* yaitu mengambil 1 (satu) Kecamatan yaitu Kecamatan Cilacap Tengah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Kecamatan Cilacap Tengah terdiri dari 5 (lima) Kelurahan dan diambil 2 (dua) Kelurahan secara *purposive* yaitu Kelurahan Donan dan Kelurahan Lomanis karena Kelurahan Donan dan Kelurahan Lomanis adalah tempat dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

#### 4. Populasi

Populasi merupakan sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.<sup>13</sup> Populasi yang menjadi pengamatan bagi peneliti adalah para pemegang hak milik atas tanah di Kelurahan Donan dan Kelurahan Lomanis yang tanahnya dipergunakan untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Jumlah populasi di Kecamatan Cilacap Tengah sebanyak 79 (tujuh puluh sembilan) yang terdiri dari 69 (enam puluh sembilan) orang pemegang hak milik atas tanah di Kelurahan Donan dan 10 orang pemegang hak milik atas tanah di Kelurahan Lomanis.

#### 5. Sampel

Sampel merupakan sebagian dari populasi yang terdiri dari anggota-anggota populasi yang terpilih. Sampel dalam penelitian ini diambil secara *random* sebesar 15% dari populasi yaitu 12 (dua belas) orang pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

#### 6. Responden

Responden adalah subyek yang dalam penelitian yang telah ditentukan berdasarkan penentuan sampel dan jumlah sampel yang representative. Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 171.

milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap, yang berjumlah 79 (tujuh puluh sembilan) orang pemegang hak milik atas tanah kemudian diambil secara *random sampling* yaitu terdiri dari 69 orang kemudian diambil 15% yaitu 10 orang pemegang hak atas tanah di Kelurahan Donan dan 10 orang kemudian diambil 15% yaitu 2 orang pemegang hak milik atas tanah di Kelurahan Lomanis. Jadi total responden dalam penelitian ini berjumlah 12 (dua belas) orang yaitu 15% dari 79 (tujuh puluh sembilan) orang pemegang hak milik yang terkena pengadaan tanah di Kelurahan Donan dan Kelurahan Lomanis.

#### 7. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- a) Kepala Sub Seksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
- b) Panitia Pengadaan Tanah Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Pertamina Cilacap;
- c) Kepala Seksi Pengadaan Tanah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah;
- d) Camat Cilacap Tengah;
- e) Lurah Donan Kecamatan Cilacap Tengah;
- f) Lurah Lomanis Kecamatan Cilacap Tengah.

## 8. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data yang diperoleh dari responden secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai sesuatu yang diteliti. Metode yang digunakan untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif, yaitu cara berpikir yang proses awalnya dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian diarahkan untuk menilai suatu kejadian yang umum.

## H. Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi :

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

### BAB II PEMBAHASAN

Bab ini berisi konsep/variabel pertama, konsep/variabel kedua, dan hasil penelitian berdasar analisis data (harus konsisten dan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian).

### BAB III PENUTUP

Bab ini berisi :

A. Simpulan

B. Saran