

**JURNAL SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
REFINERY DEVELOPMENT MASTER PLAN (RDMP)  
REFINERY UNIT (RU) IV DI KABUPATEN CILACAP**



**Diajukan oleh :**

**Suzan Meitri Gunawan**

**NPM : 160512409**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**JURNAL SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
REFINERY DEVELOPMENT MASTER PLAN (RDMP)  
REFINERY UNIT (RU) IV DI KABUPATEN CILACAP**



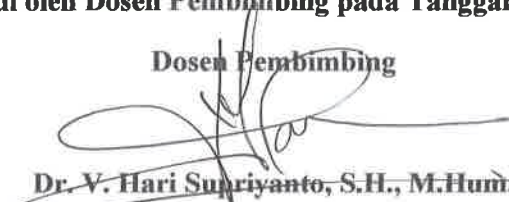
**Diajukan oleh :**

**Suzan Meitri Gunawan**

**NPM** : 160512409  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Program Kekhususan** : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada Tanggal 17 Januari 2020**

**Dosen Pembimbing**

  
**Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Mengetahui**  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



  
**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum**

# PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REFINERY DEVELOPMENT MASTER PLAN (RDMP) REFINERY UNIT (RU) IV DI KABUPATEN CILACAP

Suzan Meitri Gunawan

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

email : [susanmeitri@gmail.com](mailto:susanmeitri@gmail.com)

## *Abstract*

*This Legal writing entitled is Implementation of Land Procurement for the Construction of the Refinery Development Master Plan (RDMP) IV Refinery Unit (RU) in Cilacap Regency. The formulation of the problem is how the implementation of Land Procurement for Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit IV (RU) in Cilacap Regency. This legal research aims to determine, test, and analyze the implementation of the Land Acquisition for Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit IV (RU) in Cilacap Regency and what are the obstacles in the process of implementing compensation. This Legal writing is an empirical research. This research focuses on social facts and is carried out directly to respondents and informants, with the result that primary data will be obtained supported by secondary data, related to Land Acquisition for Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit IV (RU) in Cilacap Regency. Based on the results of this study it was concluded that the implementation of Land Acquisition for Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit IV (RU) in Cilacap Regency had not been carried out optimally in accordance with Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development for Public Interest. That is because the time period taken for the implementation of the Land Acquisition for the Construction of the Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit IV (RU) in Cilacap Regency has not been carried out in accordance with what has been determined. The obstacle in implementing the Land Acquisition for Refinery Development Master Plan (RDMP) IV Refinery Unit (RU) in Cilacap Regency is because there are parties who do not have proof of ownership and there is a difference between the right holder and the proof of ownership.*

**Keywords:** *land acquisition, compensation, public interest, Cilacap City*

## **1. PENDAHULUAN**

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.

---

<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.

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 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 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>

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 “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

---

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

---

<sup>4</sup> Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, Mohammad Machfudh Zarqoni, 2012, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendaayagunaan 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.

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

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 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.

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>7</sup> Tujuan tersebut harus dimaknai secara khusus yakni pembangunan nasional karena sifat dari pembangunan tersebut adalah pembangunan yang meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat, bukan pembangunan dalam artian individual untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tertentu.<sup>8</sup>

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. 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

---

<sup>7</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 15.

<sup>8</sup> Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Buku Litera, Yogyakarta, 2016, hlm. 2.

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.”**

## 2. METODE

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.<sup>9</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. Data primer diperoleh melalui Studi lapangan adalah dengan melakukan wawancara kepada responden dan narasumber. Wawancara merupakan proses melakukan tanya jawab kepada obyek yang diteliti menggunakan pedoman wawancara yang telah terorganisasi sebelumnya. Wawancara dilakukan secara terstruktur dan memperhatikan karakteristik dari responden dan narasumber dengan membatasi aspek dari permasalahan yang diteliti.

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak 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. 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.

Data Sekunder diperoleh melalui Studi Kepustakaan merupakan metode pengumpulan data dengan cara mencari, menemukan, mempelajari serta memahami bahan primer dan bahan sekunder berupa buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan obyek penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data-data yang mendukung hasil studi kasus yang dilakukan. 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.

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 43.

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.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **a. Perencanaan Pengadaan Tanah**

Perencanaan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap yang dilakukan didasari dengan adanya penugasan dari Pemerintah yang mengacu pada Surat Keputusan Energi dan Sumber Daya Mineral No. 1000K/12/MEN/2016 tentang Penugasan kepada PT. Pertamina (Persero) dalam pengembangan dan pengoperasian kilang minyak di Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah. Tahap perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap dilakukan oleh instansi yang membutuhkan tanah yaitu PT. Pertamina (Persero) pada tanggal 28 Agustus 2017. Pembangunan Kilang Refinery Unit (RU) IV adalah salah satu proyek prioritas yang harus dilaksanakan dimana up-grading kilang ini merupakan salah satu proyek yang ditetapkan menjadi proyek strategis nasional oleh Pemerintah berdasarkan Perpres No.3 Tahun 2016, Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2016 dan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 tentang Percepatan Proyek Strategis Nasional.

#### **b. Persiapan Pengadaan Tanah**

Tahap kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah dilakukan setelah Gubernur menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, kemudian Gubernur

membentuk Tim Persiapan yang akan melakukan tugas sebagai berikut:

#### 1) Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan secara langsung dan tidak langsung. Pemberitahuan secara langsung dilakukan melalui sosialisasi, sedangkan pemberitahuan secara tidak langsung dilakukan melalui media cetak atau media elektronik seperti diumumkan di website Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, website Pemerintah Kabupaten Cilacap, website PT. Pertamina (Persero), koran, surat kabar dan pengumuman di Kantor Kecamatan Cilacap Tengah, di Kantor Kelurahan Donan dan di Kantor Kelurahan Lomanis.

#### 2) Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilakukan oleh panitia persiapan dan masyarakat atas dasar dokumen perencanaan pengadaan tanah setelah melakukan pemberitahuan rencana pembangunan. Pendataan awal meliputi kegiatan pengumpulan data pihak yang terkena pengadaan tanah, pendataan letak tanah, luas tanah, bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya, dan bentuk alas haknya. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan ini dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang nantinya akan dijadikan sebagai bahan untuk dilakukannya konsultasi publik rencana pembangunan.

#### 3) Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan oleh Panitia Persiapan Pengadaan Tanah dengan dihadiri masyarakat yang terkena pengadaan tanah. Konsultasi publik ini bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang terkena

pengadaan tanah. Kegiatan konsultasi publik ini dilakukan untuk pendataan kembali kesesuaian antara kondisi tanah beserta bangunan dan/atau tanaman yang di atasnya dengan sertifikat. Tim Persiapan menjelaskan kembali mengenai rencana pengadaan tanah dalam konsultasi publik, penjelasan tentang maksud dan tujuan rencana pembangunan, tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah, obyek yang dinilai Ganti kerugian dan bentuk Ganti kerugian. Setelah itu masyarakat ditanya apakah sepakat dengan adanya pembangunan ini karena dukungan masyarakat yaitu sebagai faktor pendukung dilakukannya pembangunan untuk kepentingan umum.

4) Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan

Gubernur bersama instansi yang membutuhkan tanah yaitu PT. Pertamina (Persero) mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan dengan berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/89 Tahun 2017 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap di Kabupaten Cilacap tertanggal 10 November 2017. Pengumuman Penetapan Lokasi ini ditempatkan di kantor kelurahan yaitu kantor kelurahan Donan dan kantor kelurahan Lomanis, kantor kecamatan Cilacap Tengah, kantor kabupaten Cilacap, dilokasi pembangunan, dan diumumkan melalui surat kabar harian lokal dan nasional, laman (website) pemerintah provinsi Jawa Tengah dan juga di website Instansi yang membutuhkan tanah yaitu PT. Pertamina (Persero).

**c. Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah yaitu PT. Pertamina (Persero)

Refinery Unit (RU) IV mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan dalam hal ini adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kemudian Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah melakukan penugasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya dengan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 16/Pgd.Tnh/BPN.33/2017 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tertanggal 19 Desember 2017. Setelah mendapatkan penugasan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah.

Tahap pelaksanaan pengadaan tanah sebagai berikut:

1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah

Kegiatan inventarisasi dan identifikasi subyek dan obyek pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap dilakukan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah pada tanggal 16 April 2018 dengan membentuk Satuan Tugas (satgas) A dan Satuan Tugas (satgas) B berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Nomor 4671/KEP-33.100/IV/2018 tentang Susunan Keanggotaan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Pembangunan Refinery Development



Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap di Kabupaten Cilacap.

Hasil dari kegiatan inventarisasi dan identifikasi subyek dan obyek pengadaan tanah kemudian diumumkan di kantor kelurahan Lomanis, kantor kelurahan Donan, kantor kecamatan Cilacap Tengah dan di lokasi Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

## 2. Penilaian Ganti Kerugian

PT. Pertamina (Persero) selaku instansi yang membutuhkan tanah melaksanakan pengadaan Jasa Penilai dalam rangka Pengadaan Tanah Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap mengacu pada Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap No.4286/12-33.500/IV/2018. Pengadaan Jasa Penilai dilaksanakan dengan metode Pelelangan Umum berdasarkan dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Berdasarkan hasil pengadaan jasa penilai diperoleh pemenang yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan, kemudian ditetapkan sebagai Penilai Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Nomor : 6061/KEP.33.100/V/2018 tentang Penetapan Penilai Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap.

## 3. Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Pelaksanaan musyawarah diawali dengan membentuk tim musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian.

Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah membagikan Undangan dengan Nomor 7503/12-33.500/V/2018 perihal:

Undangan Musyawarah Ganti Kerugian tanggal 28 Mei 2018 dan masyarakat para pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah wajib hadir dalam musyawarah. Musyawarah dihadiri oleh Tim Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian, Ketua Satuan Tugas A & Ketua Satuan Tugas B, Jasa Penilai, Instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini yang hadir yaitu Direktur PT. Pertamina (Persero) dan para pemegang hak milik atas tanah yang terkena pengadaan tanah. Saat dilakukan musyawarah, panitia pengadaan tanah memberikan pilihan mengenai bentuk ganti kerugian kepada masyarakat yang akan diterima.

Setelah penetapan bentuk ganti kerugian telah disepakati, kemudian Jasa Penilai memberitahukan tentang besarnya nilai ganti kerugian terhadap obyek pengadaan tanah. Jasa Penilai memberikan penilaian ganti kerugian sebesar Rp 1.048.000,- per m2 yang merupakan nilai tunggal, sehingga dalam kenyataannya menurut keterangan responden dalam penetapan nilai ganti kerugian tidak ada kegiatan tawar-menawar antara jasa penilai dengan pemegang hak atas tanah melainkan jasa penilai hanya memberikan besaran yang sudah ditentukan.

## 4. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian atas Obyek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pihak yang telah menyepakati ganti kerugian dalam bentuk uang, kemudian pembayaran akan dilakukan dengan cara transfer melalui rekening baru yang telah dibuatkan oleh Jasa Perbankan kepada Pihak yang Berhak. Pemberian ganti kerugian dilakukan secara bertahap dengan mendahulukan kepada pemegang hak milik atas tanah yang menyetujui mengenai besarnya nilai ganti kerugian dan bersedia

menyerahkan tanahnya. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dilaksanakan dihadapan panitia pengadaan tanah, anggota instansi yang membutuhkan tanah yaitu PT. Pertamina (Persero), Jasa Perbankan serta para Pihak yang Berhak.

#### 5. Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah

Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap. Pelepasan Obyek Pengadaan tanah dilakukan ketika Obyek Pengadaan Tanah telah diberikan ganti kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri Cilacap. Pelepasan obyek Pengadaan tanah dilakukan bersamaan pada saat Pemberian Ganti Kerugian kepada pemegang hak milik atas tanah sehingga pada saat dilakukannya Pemberian Ganti Kerugian, pemegang hak milik atas tanah langsung diminta untuk menandatangani surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dihadapan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah serta menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah.

#### d. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah disertai dokumen Pengadaan Tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah yaitu PT. Pertamina (Persero). Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilakukan setelah semua kegiatan pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak telah dilaksanakan dan/atau pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri dan Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah telah selesai dilaksanakan. Instansi yang membutuhkan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

### 4. KESIMPULAN

#### a. Kesimpulan

Hasil dari penelitian pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap belum dilaksanakan dengan baik sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum karena jangka waktu yang ditempuh pada tahap inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan tahap pemberian ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap belum dilaksanakan sesuai waktu yang sudah ditentukan.

Adapun hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap meliputi adanya beberapa pemegang hak milik atas tanah yang sedang berada diluar kota yang mengakibatkan belum dapat ditemui. Hambatan selanjutnya terdapat pemegang hak atas tanah yang tidak memiliki alat bukti kepemilikan dan ditemukan ada beberapa alat bukti kepemilikan yang tidak sesuai dengan nama pemegang hak milik atas tanahnya yang biasanya pemegang hak milik atas tanah tidak melakukan balik nama dengan bukti kepemilikannya. Hambatan-hambatan tersebut yang menyebabkan jangka waktu yang ditempuh menjadi lebih lama dan pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan beberapa kali.

## b. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan penulis ingin menyampaikan beberapa saran yang ditujukan kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk dapat melaksanakan musyawarah dengan menjelaskan secara rinci agar masyarakat dapat memahami dengan baik khususnya

1. pada saat musyawarah mengenai besarnya nilai ganti kerugian karena masyarakat menganggap bahwa akan ada tawar-menawar mengenai besarnya nilai ganti kerugian tetapi pada kenyataannya hanyalah diputuskan oleh 1 pihak.
2. Instansi yang memerlukan tanah yaitu PT. Pertamina (Persero) dan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah agar dapat

## Buku

- Abdurrahman. 1966. *Masalah Pencabutan Hak Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Salle, Aminuddin. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Gozali, Djoni Sumardi. 2018. *Hukum Pengadaan Tanah (Asas kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)*. Yogyakarta: UII Press.
- Hartanto, Andi. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya : Laksbang Justitia.
- Jarot Widya Muliawan. 2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Buku Litera.
- Muchin, Noorhudha, Umar Said Sugiharto, dan Suratman. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang: Setara Press.
- Mudakir Iskandarsyah. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan*

berkoordinasi dalam pelaksanaan pembayaran ganti kerugian supaya tidak terlalu lama erlalu lama dari saat terjadinya kesepakatan tentang bentuk ganti kerugian agar jangka waktu yang ditempuh sesuai dengan Undang-Undang.

3. Para pemegang hak milik atas tanah agar mendaftarkan tanahnya sehingga mempunyai alat bukti kepemilikan yang menjamin kepastian hukum dan melakukan balik nama setelah melakukan transaksi jual-beli ataupun warisan sehingga dikemudian hari akan lebih mudah dalam melakukan transaksi atas tanahnya.

## 5. REFERENSI

- Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2008. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada media Group.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Oloan Sitorus, Carolina Sitepu dan Herawan Sauni. 1995. *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Jakarta: Dasamedia Utama.
- Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto dan M. Machfudh Zarqoni. 2012. *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.
- Sugiharto, Umar Said, Suratman dan Noorhudha Muchsin, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi)*, Malang: Setara Press.

Sumardjono, Maria S.W. 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Sutedi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Jurnal**

Citrangingtyas Wahyu Adhie, 2010, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalan Lingkar Kota oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri*.

Mohammad Paurindra Ekasetya, 2015, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes*.

Purnawati, 2015, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)*

### **Peraturan PerUndang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

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

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

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan 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 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

### **Internet**

<https://www.cnbcindonesia.com/news/20180828161325-4-30592/pemerintah-kebut-pengadaan-lahan-kilang-cilacap> diakses pada tanggal 7 September 2019

<https://www.wawasan.co/news/detail/8695/dan-a-ganti-rugi-lahan-rdmp-diserahkan> diakses pada tanggal 7 September 2019