

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah

Dalam berbagai kegiatan masyarakat juga tidak terlepas dari tanah, misalnya bagi keberlanjutan ekonomi, sosial, budaya dan politik.¹ Tujuan dari tanah sendiri menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Dalam hal ini tanah dikuasai oleh negara dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam UUPA.

Hak menguasai atas tanah oleh negara diatur pada Pasal 2 ayat (1) UUPA yang berbunyi "*Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*". Hal ini juga berkaitan dengan Pasal 2 UUPA ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut "Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk :

¹ Dekie GG Kasenda, 2015, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Morality*, Vol. 2 Nomor 2 Desember 2015, hlm. 1

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- 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.

Negara dalam hal ini memiliki wewenang untuk mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, serta mengatur perbuatan-perbuatan hukum terhadap tanah sebagai Sumber Daya Alam untuk keberlangsungan kehidupan rakyat pada masa kini dan masa yang akan datang dan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan sebagai berikut *“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”*.

Hak menguasai tanah dari negara, bukan berarti negara (pemerintah) adalah pemilik atas tanah, dalam hal ini hak atas tanah dapat negara

diberikan kepada setiap individu atau pun bersama-sama, dan juga kepada badan hukum.² Melalui hak menguasai, negara harus tetap memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA.³

Fungsi sosial yang terdapat pada setiap hak atas tanah mengakibatkan penggunaan tanah dalam hal ini harus dapat bermanfaat untuk kepentingan dan kesejahteraan bersama tidak hanya bermanfaat untuk kepentingan pribadi saja. Sehingga antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum atau bersama harus seimbang agar dapat mencapai kemakmuran, keadilan, kesejahteraan, dan kebahagiaan bagi setiap rakyat Indonesia. Melalui fungsi sosial peruntukan tanah diharapkan dapat bermanfaat untuk kepentingan yang menyangkut hajat hidup orang banyak atau kepentingan umum. Maka harus adanya batasan tegas dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan kepentingan umum, agar tidak ada penafsiran lain yang dapat menimbulkan keuntungan pribadi.⁴

Di Indonesia sendiri saat ini banyak sekali dilakukan pembangunan untuk kepentingan umum, menurut Pasal 18 UUPA mengatur sebagai berikut *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat*

² I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 5.

³ Hardianto Djanggih, 2017, "Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Pandecta Journal*, Vol.12 Nomor 2 2017, Universitas Negeri Semarang, hlm. 170.

⁴ Yul Ernis, 2020, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Hal. 25.

dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah memerlukan tanah yang luas agar fasilitas-fasilitas umum di Indonesia dapat terwujud.⁵ Maka dapat dikatakan ketersediaan tanah sangat penting dalam proses pembangunan negara,⁶ di Indonesia sendiri jumlah tanah tidak memenuhi kebutuhan untuk pembangunan, maka dari itu pemerintah perlu mengadakan Pengadaan Tanah. Pengadaan Tanah menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi *“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”*. Yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2 yang berbunyi *“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”*. Pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 adalah pihak yang memiliki objek dari pengadaan tanah tersebut.

⁵ Putri Lestari, 2020, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila”, *SIGN Jurnal Hukum*, Vol. 1 Nomor 2 2020, Universitas Esa Unggul Jakarta, hlm. 1

⁶ Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, dkk, 2021, "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3 Nomor 1 2021, Universitas Warmadewa Denpasar Bali, hlm. 1

Dan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 rencana Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang memuat maksud dan tujuan, kesesuaian pemanfaatan ruang, prioritas pembangunan nasional/daerah, letak tanah, luas tanah yang diperlukan, status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah, perkiraan jangka waktu pembangunan, perkiraan nilai tanah, rencana anggaran, dan bentuk ganti kerugian.

Dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan kepentingan umum dilakukan dengan cara pelepasan atau pengalihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi *“Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah”*.

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang sifatnya sementara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 53 UUPA. Dalam Pengadaan Tanah

pemerintah sering mengalami kesulitan untuk mengambil alih hak atas tanah dari masyarakat. Salah satu penyebab dari sulitnya pengalihan hak atas tanah dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah dikarenakan ketidakmampuan untuk mencapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan pengembang atau pemerintah dalam menetapkan nominal ganti kerugian.

Jika di lihat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ganti kerugian yaitu *"Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah"*. Dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 penetapan ganti kerugian diadakan melalui musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam Pasal 37 undang-undang tersebut ditentukan bahwa yang melakukan musyawarah adalah Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan. Hasil kesepakatan musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pemilik objek Pengadaan Tanah. Jika dalam hal ini tidak adanya kesepakatan atau terdapat keberatan karena ketidak sesuaian besarnya ganti kerugian maka menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pemilik tanah dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan setempat dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian.

Dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Proyek Petrochemical Complex PT Pertamina bekerjasama dengan pemerintah daerah Kabupaten Indramayu. Proyek ini membutuhkan sekitar 331,92 hektare tanah yang terletak di Kabupaten Indramayu yakni di Kecamatan Balongan dan Kecamatan Juntinyuat, akan digunakan untuk pembangunan Proyek Petrochemical Complex. Yang dalam hal ini terdapat 3 (tiga) tuntutan dari masyarakat setempat yang tertuang dalam petisi suara rakyat yang isinya soal harga ganti rugi pembebasan. Beberapa pemegang hak atas tanah yang terdampak dari Pengadaan Tanah untuk pembangunan Proyek Petrochemical Complex merasa bahwa besar ganti kerugian Pengadaan Tanah tersebut tidak sesuai.

Berdasarkan permasalahan ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk pembangunan Proyek Petrochemical Complex penulis melakukan penelitian yang mengkaji tentang pelaksanaan ganti kerugian Pengadaan Tanah dalam pembangunan Proyek Petrochemical Complex.

B.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan, maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu :

Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dalam Pembangunan proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu?

C.Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dalam Pembangunan Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dalam penelitian pelaksanaan pemberian ganti kerugian Pengadaan Tanah dalam Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu yaitu :

1. Manfaat Teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perkembangan ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum pertanahan tentang pelaksanaan pemberian ganti rugi Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

2. Manfaat Praktis :

a. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Indramayu diharapkan dengan adanya penelitian ini maka pelaksanaan ganti kerugian Pengadaan Tanah berikutnya dapat berjalan lancar dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

b. Bagi masyarakat yang terdampak Pengadaan Tanah Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu diharapkan dengan adanya penelitian ini maka dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan proyek Petrochemical Complex Kabupaten Indramayu.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul "Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Proyek Petrochemical Complex Kabupaten Indramayu" berkaitan

dengan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, penelitian ini merupakan karya asli penulis, dan bukan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Memang penelitian tentang Pengadaan Tanah untuk kepentingan telah banyak di teliti. Jika terdapat penulisan lain yang sama maka penulisan tersebut hanya dijadikan sebagai pelengkap. Dan berdasarkan penelusuran penulis, ditemukan judul penelitian yang serupa, yang ditulis oleh:

1. a. Judul Penelitian :

Ganti Kerugian Terhadap Masyarakat Hukum Adat Marind Anim Atas Tanah Ulayat Berkaitan Dengan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandar Udara Mopah Kabupaten Merauke Provinsi Papua Selatan

b. Identitas

- 1) Nama : Intan Glarita Zodies Liusyadi
- 2) Institusi : Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta
- 3) Tahun : 2023

c. Rumusan Masalah :

Bagaimanakah ganti kerugian terhadap masyarakat hukum Marind Anim atas tanah ulayat yang berkaitan dengan pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Bandar Udara Mopah Kabupaten Merauke di Provinsi Papua Selatan?

d. Tujuan Penelitian :

Tujuan penelitian dari masalah yang dikaji adalah untuk mengetahui dan menganalisis ganti kerugian terhadap masyarakat hukum adat Marind Anim atas tanah ulayat berkaitan dengan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Bandar Udara Mopah di Kabupaten Merauke Provinsi Papua Barat, dan mengetahui kendala yang terjadi dalam penyelesaian ganti kerugian terhadap masyarakat hukum adat Marind Anim atas tanah ulayat berkaitan dengan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Bandar Udara Mopah di Kabupaten Merauke Provinsi Papua Barat.

e. Hasil Penelitian :

Berdasarkan hasil penelitian ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk pembangunan Bandar Udara Mopah di Kabupaten Merauke Provinsi Papua Barat terhadap tanah ulayat masyarakat hukum adat Malind Anim telah terjadi pembayaran dalam 3 (tiga) tahapan dan dalam jangka waktu yang lama. Serta dalam proses pembayaran tahap kedua terjadi salah bayar yang menimbulkan belum selesainya pembayaran ganti kerugian kepada masyarakat hukum adat Malind Anim sehingga tidak memenuhi hak-hak yang harus diterima oleh masyarakat hukum adat menurut Pasal 43 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua. Proses ganti kerugian yang dilakukan oleh Tim 7 (tujuh) dianggap tidak sah, karena tidak terdapat legalitas hukum

yang resmi dari pemerintah daerah. Seharusnya proses ganti kerugian tidak dilakukan oleh Tim 7 (tujuh).

Dalam proses ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk pembangunan Bandar Udara Mopah di Kabupaten Merauke Provinsi Papua Barat terdapat kendala dimana pemerintah kurang berperan aktif dalam proses pendataan warga yang berhak pada saat pemberian ganti kerugian, pemerintah memberikan kuasa penuh kepada tim 7 (tujuh) yang tidak mendapat surat keputusan yang sah dari pemerintah. Selain itu pemerintah belum melakukan tindak lanjut yang pasti untuk proses ganti kerugian, sehingga masyarakat hukum adat Malind Anim belum mendapatkan hak atas ganti kerugian Pengadaan Tanah tersebut hak-hak yang harus diterima oleh masyarakat hukum adat menurut Pasal 43 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua. Proses ganti kerugian yang dilakukan oleh Tim 7 (tujuh) dianggap tidak sah, karena tidak terdapat legalitas hukum yang resmi dari pemerintah daerah. Seharusnya proses ganti kerugian tidak dilakukan oleh Tim 7 (tujuh).

Dalam proses ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk pembangunan Bandar Udara Mopah di Kabupaten Merauke Provinsi Papua Barat terdapat kendala dimana pemerintah kurang berperan aktif dalam proses pendataan warga yang berhak pada saat pemberian ganti kerugian, pemerintah memberikan kuasa penuh kepada tim 7

(tujuh) yang tidak mendapat surat keputusan yang sah dari pemerintah. Selain itu pemerintah belum melakukan tindak lanjut yang pasti untuk proses ganti kerugian, sehingga masyarakat hukum adat Malind Anim belum mendapatkan hak atas ganti kerugian Pengadaan Tanah tersebut.

f. Perbandingan Skripsi :

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu penelitian ini mencari tahu bagaimana penyelesaian sengketa ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum untuk pembangunan Bandar Udara Mopah di Kabupaten Merauke Provinsi Papua Barat, sedangkan penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mencari tahu terkait pelaksanaan ganti kerugian Pengadaan Tanah dalam Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu, Provinsi Jawa Barat.

2. a. Judul Penelitian :

Pelaksanaan Ganti Kerugian Lahan Yang Digunakan Untuk Pengadaan Tanah Tol Yogyakarta-Solo

b. Identitas

- 1) Nama : Satrya Adhipratama Gunawan Putra
- 2) Institusi : Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta
- 3) Tahun : 2022

c. Rumusan Masalah :

Bagaimana pelaksanaan Pengadaan Tanah di seksi 1 dalam pembangunan jalan tol Yogyakarta-Solo di Kabupaten Klaten.

d. Tujuan Penelitian :

Tujuan penelitian dari masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah diantaranya untuk memperoleh data mengenai bagaimana pelaksanaan Pengadaan Tanah serta memperoleh data mengenai tanggapan masyarakat terhadap pemberian ganti kerugian Pengadaan Tanah dalam pembangunan jalan tol Yogyakarta-Solo di Kabupaten Klaten.

e. Hasil Penelitian :

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo di Kabupaten Klaten hanya sebagian saja yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dapat dibuktikan dari Langkah-Langkah yang dilakukan pemerintah dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo.

Ketidak sesuaian tersebut terjadi panitia pelaksanaan Pengadaan Tanah tidak melakukan musyawarah dengan baik. panitia pelaksanaan Pengadaan Tanah tidak melakukan musyawarah dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi kepada masyarakat. Selain itu panitia pelaksanaan Pengadaan Tanah kurang memperhatikan variable-variable penilaian atas tanah yang telah

diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 saat melakukan penafsiran ganti kerugian atas tanah.

f. Perbandingan Skripsi :

Penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis sama-sama ingin mencari tahu bagaimana pelaksanaan ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Yang dalam penelitian ini mengangkat kasus Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo di Kabupaten Klaten yang mana dalam pelaksanaannya tidak sesuai dan kurang memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sedangkan penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mencari tahu terkait pelaksanaan ganti kerugian Pengadaan Tanah dalam Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu, Provinsi Jawa Barat.

3. a. Judul Penelitian :

Pelaksanaan Ganti Kerugian Dalam Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Tegal (Pejagan-Pemalang)

b. Identitas

- 1) Nama : Sebastian Peter Pranadenta
- 2) Institusi : Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta
- 3) Tahun : 2023

c. Rumusan Masalah :

Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap pemilik tanah yang terdampak proyek pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang?

d. Tujuan Penelitian :

Tujuan penelitian dari masalah yang dikaji dalam penelitian ini untuk mengetahui mengapa pemilik tanah merasa keberatan dengan ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal.

e. Hasil Penelitian :

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pelaksanaan proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa (Pejagan-Pemalang) di Kabupaten Tegal khususnya di Desa Sidakaton, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah telah terlaksana dan beroperasi dengan cukup baik namun dalam proses pembangunannya khususnya dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah dan pelaksanaan ganti kerugian terdapat beberapa kendala yang menghambat penyelesaian pembangunan jalan tol tersebut.

Kendala terjadi adalah warga tidak sepakat dengan harga yang telah ditentukan oleh panitia, warga menginginkan harga yang jauh lebih tinggi dari pada yang telah ditaksir ataupun ditentukan oleh panitia, warga yang tanahnya terdampak proyek pembangunan jalan tol memiliki nilai taksirnya sendiri

beberapa diantaranya menginginkan tanahnya di harga Rp.500.000/meter dengan beberapa alasan yaitu bangunan baru, tanah warisan, aset investasi yang belum ingin dijual dan sebagainya.

Penyelesaian kendala ini diselesaikan melalui musyawarah mufakat untuk menentukan besarnya nilai dan bentuk ganti kerugian kepada warga yang tanahnya terdampak pembangunan Tol Trans Jawa. Panitia pengadaan tanah melakukan mediasi dan pendekatan persuasive.

f. Perbandingan Skripsi :

Penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis sama-sama ingin mencari tahu bagaimana pelaksanaan ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Yang dalam penelitian ini mengangkat kasus Pengadaan Tanah untuk proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa (Pejangan-Pemalang) di Kabupaten Tegal khususnya di Desa Sidakaton, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah yang bertujuan untuk mengetahui mengapa pemilik tanah merasa keberatan dengan ganti kerugian atas pengadaan tanah tersebut. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mencari tahu terkait pelaksanaan ganti kerugian Pengadaan Tanah dalam Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu, Provinsi Jawa Barat.

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan

Pengertian pelaksanaan menurut KBBI adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan. Pelaksanaan merupakan tindakan nyata untuk merealisasikan suatu rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci.

2. Pengadaan Tanah

Istilah Pengadaan Tanah pertama kali dikenal dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Pengadaan Tanah sebagai berikut :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”.

Pengertian Pengadaan Tanah diubah dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi sebagai berikut :

“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 atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Sedangkan pengadaan menurut para ahli sebagai berikut :

- a. Pengadaan Tanah menurut Boedi Harsono, Pengadaan Tanah merupakan kegiatan atau perbuatan hukum dalam bentuk pelepasan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak dengan tanahnya dengan

pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas, atau lainnya melalui musyawarah mufakat untuk mencapai kesepakatan antara pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.⁷

- b. Menurut Sarjita, Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan yang tujuannya untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah tersebut.⁸
- c. Sedangkan menurut Maria Sw. Soemardjono, Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilakukan pemerintah melalui pelepasan hak atas tanah. Pengadaan Tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau pun dengan cara lain yang disepakati para pihak.⁹

Dapat disimpulkan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan yang memiliki tujuan untuk memperoleh tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara mencabut hubungan hukum antara pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dengan tanahnya yang menjadi objek Pengadaan Tanah dengan pemberian ganti kerugian yang adil dan layak dari instansi atau pihak yang membutuhkan tanah tersebut.

3. Ganti Kerugian

Ganti kerugian adalah proses penggantian dalam bentuk uang ataupun dalam bentuk lainnya sesuai kesepakatan dan harus memenuhi aspek kelayakan dan keadilan bagi pihak yang berhak yang disebabkan dari pelaksanaan Pengadaan Tanah.

⁷ H.M. Arba, *Op.Cit.*, hlm. 14.

⁸ *Ibid.*, hlm. 15.

⁹ *Ibid.*

Dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa :

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian:

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris, dimana dalam penelitian ini perilaku masyarakat hukum menjadi fokus penelitian. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dalam proses memperoleh data primer sebagai data utama dan didukung oleh data sekunder.

2. Sumber Data:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara kepada responden tentang bagaimana pelaksanaan ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk pembangunan Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu kepada pemegang hak atau pemilik tanah yang terkena dampak sebagai data utama.

b. Data sekunder

Data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang diperoleh dari hukum positif Indonesia berupa peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan obyek penelitian yaitu sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945, amandemen keempat, Pasal 33 beserta penjelasannya.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 4) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 7) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum.
- 8) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

9) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

10) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

11) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

12) Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

13) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

2) Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder adalah bahan hukum yang tujuannya untuk pelengkap, contohnya seperti buku, jurnal, ataupun artikel yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi

Pengadaan Tanah Proyek Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu.

3. Metode Pengumpulan Data

Penulis melakukan pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara:

- a. Wawancara terbuka, yaitu melakukan wawancara kepada narasumber yaitu satgas pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indramayu dan kepada responden berdasarkan pedoman wawancara.
- b. Studi kepustakaan, yaitu dilakukan dengan mengumpulkan berbagai bahan sumber dari buku-buku makalah, karya ilmiah yang akan digunakan sebagai data sekunder.

4. Lokasi Penelitian :

Penelitian ini bertempat di Desa Sukaurip, Kecamatan Balongan, Kabupaten Indramayu. Kecamatan Balongan dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Proyek Petrochemical Complex terdiri dari 5 desa yang terdampak, yakni Sukaurip, Tegal Sembadra, Sukareja, Balongan, dan Majakerta dengan luas lahan 306,4 hektar. Dari 5 desa tersebut penulis mengambil secara *random sampling* yaitu Desa Sukaurip hal ini dikarenakan pelaksanaan ganti kerugian pembangunan Proyek Petrochemical Complex di desa tersebut terdapat permasalahan mengenai kesepakatan besar ganti kerugian.

5. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan obyek dengan ciri yang sama, dapat berupa himpunan orang, benda, atau tempat yang memiliki sifat dan ciri yang

sama. ¹⁰Dalam penelitian ini populasi berjumlah 110 pemilik tanah di Desa Sukaurip Kecamatan Balongan, Kabupaten Indramayu yang tanahnya menjadi obyek Pengadaan Tanah Proyek Petrochemical Complex.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi, presentase sampel bergantung dari banyaknya populasi. Dalam hal ini cara penentuan sampel yang penulis gunakan adalah *random sampling*.¹¹ Penarikan sampel ini diambil 10% dari populasi secara acak.

7. Responden

Responden berjumlah 11 orang yang berasal dari Desa Sukaurip, Kecamatan Balongan, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat. Responden tersebut penulis pilih menggunakan metode *random sampling* sejumlah 10% dan responden yang dipilih merupakan Masyarakat yang tanahnya terdampak Pengadaan Tanah Proyek Petrochemical Complex yang lokasinya di Kabupaten Indramayu. Responden tersebut terdiri dari :

No.	Nama	Alamat	Luas Tanah	Umur
1.	Ekani Sumarningsih S.ST	Blok Gori RT10, Desa Sukaurip	3809 M	40 Tahun

¹⁰ Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan II, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 171.

¹¹ Nana Sudjana, 2015, *Tuntutan Penyusunan Karya Ilmiah Makalah-Skripsi-Tesis-Disertasi*, Penerbit Sinar Baru Algensindo, Bandung, hlm. 72.

2.	Adiyanto	Blok Kunir RT 01, RW 01, Desa Sukaurip	2283 M	48 Tahun
3.	Hj. Daminah cs 5 orang	Blok Kunir RT 01, RW 01, Desa Sukaurip	3557 M	55 Tahun
4.	Hj. Abdul Aziz	Blok Gori RT 10, RW 01, Desa Sukaurip	5430 M	57 Tahun
5.	Hj. Karja	Blok Pakis RT 05, RW 02, Desa Sukaurip	3299 M	61 Tahun
6.	Caswati	Blok Pakis RT 03, RW 02, Desa Sukaurip	3144 M	50 Tahun
7.	Tohani Bin Budiran	Blok Kunir RT 04, RW 01, RT 05, RW 02, Desa Sukaurip	4316 M	70 Tahun
8.	Muhamamand Indra Mualana	Blok Gori RT 10, RW 01, Desa Sukaure	4012 M	42 Tahun

9.	Januhadi Puger	Blok Gori RT 10, RW 05, Desa Sukaurip	4061 M	45 Tahun
10.	Sugiono	Blok Kunir RT 04, RW 02, RT 056 RW 02, Desa Sukaurip	1784 M	67 Tahun
11.	Tirta	Blok Kunir RT 05, RW 03, Desa Sukaurip	1745 M	61 Tahun

Tabel 1. Daftar Responden

Responden tersebut memberi jawaban langsung atas pertanyaan peneliti berdasarkan wawancara terbuka yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian ini.

9. Narasumber

Narasumber adalah orang yang mengetahui secara jelas suatu informasi, karena suatu jabatan atau kedudukannya, atau keahliannya dalam bidang tersebut. Dalam penelitian ini narasumber memberi informasi mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi Pengadaan Tanah untuk pembangunan Proyek Petrochemical Complex Kabupaten Indramayu. Adapun narasumber dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Indramayu (Bapak Gunung Jayalaksana, S.E., M.M.)

- b. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Bapak Ristendi Rahim)
- c. Satgas pengukuran (Bapak Tamin)
- d. Kepala Desa Sukaurip (Bapak Casmuri)

10. Analisis Data

Hasil penelitian dianalisis dengan cara kualitatif untuk mengelola data yang diperoleh dari penelitian menjadi kalimat-kalimat sehingga mendapat kesimpulan untuk digunakan sebagai metode berfikir.¹² Analisis data menggunakan metode ini berkaitan dengan suatu peristiwa, fenomena, dan aktivitas sosial pada masyarakat, lalu dikemas dalam kalimat deskriptif. Metode kualitatif bersifat induktif, yang dalam penarikan kesimpulannya berasal dari fakta umum yang menjadi fakta khusus dengan tujuan agar mudah dipahami.

H.Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Di dalam Bab Pendahuluan ini Penulis akan menguraikan mengenai: Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Batasan konsep, Metode penelitian, dan Sistematika Penulisan Hukum.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pengadaan Tanah, Tinjauan tentang Kepentingan

¹² Sirajuddin Saleh, 2017, *Analisis Data Kualitatif*, Pustaka Ramadhan, Bandung, hlm. 23.

Umum, Tinjauan tentang Ganti Kerugian, Tinjauan tentang Proyek Strategis Nasional, dan pelaksanaan pemberian ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan Petrochemical Complex di Kabupaten Indramayu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB III : PENUTUP

Dalam bab ini berisikan kesimpulan yang menggambarkan intisari dari pembahasan dan saran.



BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Tentang Hak Milik

- a. Pengertian Hak Milik