

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi seluruh kehidupan makhluk hidup, karena tanah merupakan sumber daya alam yang sangat bermanfaat dan sebagai kebutuhan pokok bagi kehidupan. Tanah dan seluruh kekayaan alam tersebut diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 dengan bunyi; (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran Rakyat¹ dan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) dengan bunyi; (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.²

Oleh karena itu, berdasarkan dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 1 ayat (2) UUPA, maka bumi, air, dan ruang angkasa termasuk seluruh kekayaan alam yang ada yang terkandung

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945

² Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 1 ayat 2

didalamnya berada pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh Rakyat.³

Definisi “menguasai” dalam ketentuan Pasal tersebut tidak menjadikan Negara sebagai pemilik tanah, melainkan Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi diberikan amanah oleh Bangsa Indonesia untuk melakukan penyelenggaraan dan pengaturan terhadap seluruh tanah di Indonesia, yang diperuntukan untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan Rakyat Indonesia.⁴

Salah satu upaya pemerintah mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan Rakyat Indonesia yaitu dengan membuat suatu rencana umum persediaan, peruntukan, dan penggunaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA guna memenuhi keperluan Negara termasuk dalam hal dilakukannya pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam melakukan pembangunan untuk kepentingan umum dan mengingat bahwa Negara bukanlah sebagai pemilik seluruh tanah yang ada di Negara, maka dalam hal Negara membutuhkan tanah guna melakukan pembangunan tersebut Negara dapat mengadakan proses pengadaan tanah terhadap tanah tanah yang telah dimiliki alas haknya oleh masyarakat.

³ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 2 ayat (1).

⁴ Sri Hajati, et al., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2018), hal. 39.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur berbagai macam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, diantaranya yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak lainnya yang dapat diberikan kepada perseorangan maupun badan hukum dengan atau tidak adanya jangka waktu tertentu, dimana hak atas tanah tersebut wajib diperuntukan sesuai dengan peruntukannya atau tidak bertentangan dengan aturan yang telah ditetapkan.⁵

Kepemilikan terhadap seluruh hak-hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 UUPA, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak lainnya tidak dapat dikatakan sebagai hak mutlak yang sama sekali tidak dapat dicabut hak kepemilikannya. Hal ini dikarenakan hak-hak atas tanah tersebut dapat dicabut dan menjadi hapus apabila diperuntukan bagi kepentingan umum yaitu kepentingan Bangsa, Negara serta Rakyat Indonesia disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak⁶, dan termasuk terhadap hak milik yang merupakan hak terkuat, terpenuh, dan turun menurun, dapat menjadi hapus apabila tanah tersebut diperlukan oleh Negara dengan cara pencabutan hak disertai ganti kerugian yang layak.

Mengingat dengan kebutuhan Negara dalam memperoleh tanah guna melakukan pembangunan untuk kepentingan umum, maka Negara dapat

⁵ Ramzi Farhan, “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga AM dan PT. PJ,)” *Indonesian Notary* Volume 3 Nomor 2 (2021), hal. 699.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 18.

melakukan kegiatan Pengadaan tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”.

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁷ Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran Rakyat.⁸ Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur pengadaan tanah serta melindungi kepentingan pihak yang terkena pengadaan tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai UU Pengadaan Tanah). dan menurut I Wayan Suandra bahwa tanah merupakan masalah yang penting khususnya masalah pengadaan tanah untuk kebutuhan tersebut tidaklah mudah untuk dipecahkan karena dengan⁹ semakin meningkatnya pembangunan, kebutuhan akan tanah sangat terbatas.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam faktanya tidaklah selalu berjalan dengan lancar, dikarenakan dalam kegiatan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut banyak melibatkan pihak terkait seperti pihak yang membutuhkan

⁷ Indonesia, *Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, UU No. 2 Tahun 2012, LN No.22 Tahun 2012, TLN No. 5280, Pasal 1 ayat (2).

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, UU No. 2 Tahun 2012, LN No.22 Tahun 2012, TLN No. 5280, Pasal 1 ayat (6)

⁹ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: RhinekaCipta, 1991), hal. 11

tanah, pihak panitia pengadaan tanah, pihak yang terkena pengadaan tanah, serta Tim Appraisal sebagai tim penilai pertanahan terhadap tanah yang terkena pengadaan tanah.

Salah satu proses atau tahap penyelenggaraan pengadaan tanah yang paling sering mengalami kendala atau hambatan yaitu pada saat penetapan besaran nilai ganti kerugian, hal ini dikarenakan terdapat ketidaksesuaian antara *das Sollen* (apa yang seharusnya atau bagaimana hal yang idealnya) dengan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan) dan *das Sein* (realitas atau fakta yang terjadi pada kehidupan).¹⁰

Faktor yang menyebabkan ketidaksesuaian besaran nilai ganti kerugian pada pengadaan tanah ialah proses penyelenggaraan pengadaan tanah yang tidak dilakukan sepenuhnya dengan berdasarkan prosedur atau asas pengadaan tanah serta kurang memperhatikan kedudukan pihak yang terkena pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah. Oleh karena itu hal tersebut tentu saja dapat menghambat proses pelaksanaan pengadaan tanah yang harus dilaksanakan dan merugikan kepentingan para pemegang hak yang berkepentingan atau pihak yang terkena pengadaan tanah, dimana sebetulnya penyelenggaraan pengadaan tanah harus dilaksanakan dengan cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.¹¹

¹⁰ RR. Lyia Aina Prihardiati, "Teori Hukum Pembangunan antara Das Sein dan Das Sollen," *Hermeneutika* Volume 5 Nomor 1 (Februari 2021), hal. 96.

¹¹ Benhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hal.130

Berkaitan dengan pengadaan tanah diatas, permasalahan terhadap penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum juga terjadi pada salah satu Proyek Strategis Nasional dengan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Perpres 3/2016) jo Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Perpres 58/2017), yaitu Proyek Pertamina Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap di Jawa tengah.

Selain merupakan program strategis nasional, Program RDMP Refinery Unit IV Cilacap tersebut telah mendapatkan dukungan dari Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia (MESDM) yakni dengan mengeluarkan Keputusan Menteri Nomor 1000K/12/MEM/2016 yang memberikan penugasan kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yaitu PT Pertamina (Persero) untuk melaksanakan “pengembangan dan pengoperasian kilang minyak” di Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah.

PT Pertamina (Persero) adalah selaku Badan Usaha Milik Negara dan sebagai pihak yang memerlukan tanah guna melakukan pembangunan terhadap program Refinery Development Master Plan (“RDMP”) Refinery Unit (“RU”) IV Cilacap, sebagaimana telah dikeluarkan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/89 Tahun 2017 pada tanggal 10 November 2017 tentang penetapan lokasi pengadaan tanah untuk Pembangunan Refinery Development Master Plan (“RDMP”) Refinery Unit (“RU”) IV Cilacap.

Program tersebut bertujuan untuk meningkatkan kapasitas kilang dan memaksimalkan produksi bahan bakar minyak guna mencukupi kebutuhan energi nasional dalam jangka panjang serta mengurangi ketergantungan import bahan bakar minyak.¹²

Berdasarkan Keputusan Menteri Nomor 1000K/12/MEM/2016 dalam mewujudkan program Refinery Unit, maka PT Pertamina (Persero) melakukan suatu perencanaan terhadap pengembangan kilang-kilang minyak eksisting miliknya melalui program “Refinery Development Master Plan (RDMP)” Refinery Unit IV Cilacap, yang membutuhkan tanah seluas ± 551.819 m² (lima ratus lima puluh satu ribu delapan ratus sembilan belas meter persegi) dengan rencana pengadaan tanah diperkirakan akan dimulai pada Agustus 2017 hingga Februari 2018.

Salah satu pihak yang terkena pengadaan tanah tersebut adalah PT Holcim Indonesia Tbk sebagai objek lokasi pengadaan tanah sebagaimana hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 26/Lomanis tertanggal 18 Januari 2000, berdiri diatas Hak Pengelolaan No.1/Lomanis (sertipikat) dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 11.28.73.01.00015, seluas 275.325 m² (dua ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. MT. Haryono, Kelurahan Lomanis, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, Provinsi

¹² Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP)
<[https://www.pertamina.com/Id/news-room/region/tentang-persetujuan-penetapan-lokasi-pengadaan-tanah-untuk-pembangunan-refinery-development-master-plan-\(rdmp\)](https://www.pertamina.com/Id/news-room/region/tentang-persetujuan-penetapan-lokasi-pengadaan-tanah-untuk-pembangunan-refinery-development-master-plan-(rdmp))> diakses pada 20 September 2022

Jawa Tengah, sebagaimana ditetapkan oleh Gubernur Jawa Tengah sebagai lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap tanggal 10 November 2017.

Pada awalnya pihak PT Holcim Indonesia Tbk bersama dengan PT Pertamina sebetulnya telah melakukan beberapa pertemuan untuk membahas pelepasan tanah dari PT Holcim Indonesia Tbk yang menjadi salah satu lokasi objek pengadaan tanah, yaitu mulai dari negosiasi lokasi objek tanah, negosiasi nilai harga tanah, hingga kesepakatan terhadap harga pembelian tanah dengan harga final Rp. 427.500,-/m² (empat ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah per meter persegi) dengan total sejumlah Rp. 117.701.437.500,- (seratus tujuh belas milyar tujuh ratus satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah), dan telah dibuatkan serta ditandatangani Akta Perikatan Jual Beli No. 83 tanggal 23 Desember 2016, dibuat dihadapan Dian Risti Puspitasari, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT di Cilacap ("Akta PJB"). Namun Akta PJB tersebut tidak dapat dilanjutkan sebagaimana dimuat dalam surat yang dikeluarkan oleh PT Pertamina tertanggal 17 Januari 2017, dengan No. 031/K20000/2017-S0 yang pada intinya bahwa proses pengadaan tanah PT Holcim Indonesia Tbk tidak dapat dilanjutkan karena tidak sesuai mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah.

Oleh karena proses pengadaan tanah tidak dapat dilanjutkan, maka diadakanlah proses penyelenggaraan pengadaan tanah sesuai dengan mekanisme pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum, namun mekanisme atau proses pengadaan tanah terhadap objek pengadaan tanah kepunyaan PT Holcim Indonesia Tbk tidak berjalan dengan baik dan lancar. Hal ini dikarenakan tidak tercapainya kesepakatan dalam musyawarah penetapan besaran ganti kerugian yang didasarkan atas hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin-Nirwan-Alfiantori & Rekan yaitu sebesar Rp 55.061.100.000,- (lima puluh lima miliar enam puluh satu juta seratus ribu Rupiah) dengan perhitungan sebesar Rp 199.985,8.-/m² (seratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima ribu delapan rupiah per meter persegi).

PT Holcim Indonesia Tbk merasa bahwa besaran hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin-Nirwan-Alfiantori & Rekan, tidak adil dan tidak layak untuk digunakan sebagai bahan penilaian ganti kerugian dikarenakan Tim Penilai KJPP tersebut telah salah dalam memasukkan besaran nilai jual objek pajak (NJOP) yang menjadi salah satu komponen dalam perhitungan besaran nilai ganti kerugian dan tidak memperhitungkan kerugian fisik lainnya yaitu mengenai keberadaan kolam dredging yang difungsikan sebagai tempat penumpukan hasil pengerukan sebagai bagian dari kegiatan PT Holcim Indonesia Tbk, beserta besarnya biaya dan sulitnya mendapatkan izin dari Kementerian Lingkungan Hidup mengenai lokasi untuk pembuatan kolam dredging (tempat penumpukan hasil pengerukan).

Keberatan PT Holcim Indonesia Tbk dapat dikuatkan dengan adanya pernyataan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin-Nirwan-Alfiantori & Rekan yang bersedia untuk melakukan revisi penilaian terhadap kekeliruan

nilai ganti kerugian yang telah dikeluarkan, karena dasar perhitungan nilai yang digunakan tidak berdasarkan dengan NJOP PT Holcim Indonesia Tbk. NJOP PT Holcim Indonesia Tbk yang sesungguhnya ialah Rp.802.000,-/m² (delapan ratus dua ribu rupiah), sedangkan NJOP yang digunakan oleh KJPP tersebut ialah NJOP yang diambil dari perusahaan sekitar PT. Holcim Indonesia yaitu sebesar Rp. 464.000/m² (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah), dan berdasarkan NJOP tersebut diberikan data dan nilai ganti kerugian terhadap PT Holcim Indonesia Tbk yaitu bernilai Rp. 199.985,8/m² (seratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima ribu delapan rupiah per meter persegi), dan nilai tersebut sangat jauh dibawah NJOP PT Holcim Indonesia Tbk yang ditetapkan oleh pemerintah.

PT Holcim Indonesia Tbk merasa bahwa besaran nilai ganti kerugian yang adil dan layak terhadap objek pengadaan tanah miliknya yaitu sebesar Rp 117.701.437.500,- (seratus tujuh belas miyar tujuh ratus satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dengan perhitungan rata-rata sebesar Rp 427.500,-/m² (empat ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah per meter persegi), dengan dasar memperhatikan besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Pemerintah dan kerugian fisik ataupun non fisik yang timbul akibat adanya pengadaan tanah tersebut.

Namun dikarenakan nilai ganti kerugian terhadap PT Holcim Indonesia Tbk dirasakan tidak bersifat layak dan adil, maka PT Holcim Indonesia Tbk sebagai Pihak yang keberatan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Cilacap dengan Putusan Nomor 50/Pdt.G/2018/PN.Clp, dan atas Putusan

tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat bahwa Perikatan Jual Beli No. 83 tanggal 23 Desember 2016 antara PT Holcim Indonesia Tbk dengan PT Pertamina Persero yang dibuat oleh Dian Risti Puspitasari, S.H., M.Kn, tidak bertentangan dengan Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi : “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” maka PT Pertamina harus membayar ganti rugi kepada PT Holcim Indonesia Tbk (Pemohon Keberatan) dengan nilai yang tercantum dalam Akta Perikatan Jual beli tersebut yaitu sejumlah Rp117.701.437.500,- (seratus tujuh belas milyar tujuh ratus satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah).

Namun atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 50/Pdt.G/2018/PN.Clp tersebut, PT Pertamina dan Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Cilacap selaku Termohon Keberatan dan Turut Termohon Keberatan merasakan Putusan Pengadilan Negeri tersebut tidak tepat dan akhirnya terhadap Putusan tersebut diajukan ke tingkat Pengadilan Kasasi yang merupakan upaya hukum yang bersifat final dan terakhir.

Hakim Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi tersebut menimbang bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menggunakan acuan untuk menentukan harga ganti kerugian yaitu terhadap penentuan nilai ganti kerugian tidak dapat hanya berdasarkan NJOP atau Akta Perikatan Jual Beli, dan tidak menggunakan nilai dari KJPP ataupun tidak didasarkan dengan nilai Jasa

Penilai Independen lainnya sebagai pembanding. Hal ini dikarenakan nilai ganti kerugian yang seharusnya ialah nilai yang berasal dari KJPP resmi yang ditunjuk oleh yang berwenang untuk menentukan besaran nilai ganti kerugian. Oleh karenanya, Putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi yaitu mengabulkan permohonan kasasi I dan pemohon 3279 II dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 50/Pdt.G/2018/PN.Clp., tanggal 16 Oktober 2018, sehingga nilai ganti kerugian tersebut ialah berdasarkan dengan hasil penilaian dari KJPP Amin-Nirwan-Alfiantori & Rekan tanpa dilakukannya revisi terhadap penilaian yaitu sebesar Rp. 199.985,8/m² (seratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima ribu delapan rupiah per meter persegi) atau dengan nilai total Rp. 55.061.100.000,00 (lima puluh lima milyar enam puluh satu juta seratus ribu rupiah), sebagaimana nilai tersebut tidaklah sesuai dengan NJOP dan dasar penilaian tidak dilakukan dengan menyeluruh sehingga dalam daftar inventarisasi tidak semua objek telah dinilai sebagaimana diakui oleh tim KJPP ANA dan Rekan tersebut.

Berdasarkan Putusan Kasasi tersebut, PT Holcim Indonesia Tbk merasa Putusan tersebut tidak adil dan cenderung dirasakan merugikan PT Holcim Indonesia Tbk sebagai pihak yang terkena pengadaan tanah terhadap proses pengadaan tanah tersebut, dikarenakan nilai ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan tim penilai KJPP Amin-Nirwan-Alfiantori dan Rekan yaitu sebesar Rp. 55.061.100.000,00 (lima puluh lima milyar enam puluh satu juta seratus ribu rupiah) dan nilai tersebut bersifat merugikan dan cenderung

merampas tanah secara paksa tanpa adanya upaya hukum yang lebih lanjut dalam hal Hakim Mahkamah Agung dalam Putusannya tidak tepat dalam merujuk aturan hukum dan tidak memperhatikan seluruh aspek penilaian serta asas kemanfaatan dan adil bagi pihak yang berhak.

Tesis ini membahas mengenai kepastian hukum pihak yang terkena pengadaan tanah atas ketidaksesuaian prosedur pengadaan tanah khususnya dalam hal penilaian ganti kerugian yang tidak dilaksanakan sesuai dengan mekanisme pengadaan tanah, dan perlindungan hukum pihak yang berhak dalam hal tidak tercapainya kesepakatan atau penetapan nilai ganti kerugian yang adil dan layak sekalipun telah di putus oleh hakim Mahkamah Agung terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap terhadap ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan terkait serta berdasarkan dengan teori perlindungan hukum dan kepastian hukum. Dengan demikian, judul penelitian tesis ini adalah **“KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG TERKENA PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN REFINERY DEVELOPMENT MASTER PLAN (RDMP) REFINERY UNIT (“RU”) IV CILACAP (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3729K/Pdt/2019).**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dengan uraian diatas, maka adapun permasalahan yang ingin diangkat dan dibahas oleh penulis dalam tulisan ini adalah:

1.2.1. Bagaimana kepastian hukum pemberian ganti kerugian bagi pihak yang terkena pengadaan tanah Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap?

1.2.2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang terkena pengadaan tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3729K/Pdt/2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian dalam karya ilmiah memiliki tujuan dan maksud dari penulisan tersebut, berikut ini adalah tujuan dalam penelitian ini:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum pihak yang terkena pengadaan tanah terhadap pemberian nilai ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Unit IV Cicalap.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pihak yang terkena pengadaan tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3729K/Pdt/2019.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi atau dapat memberikan gagasan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan

dan analisa hukum terkait penegakkan hukum dan penerapannya khususnya dalam bidang Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi panitia pengadaan tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, kantor jasa penilai publik, pemerhati hukum, masyarakat secara luas, dan dapat berperan bagi pemikiran praktisi hukum sebagai tambahan referensi dalam hal mempertimbangkan penerapan kebijakan publik untuk masyarakat mengenai aturan dan penegakkan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya terkait dengan kebijakan ganti rugi yang adil dan layak bagi pihak yang terkena pengadaan tanah.

1.5 Sistematika Penulisan

Berikut ialah uraian yang terdapat dalam penelitian ini yang terdiri atas 5 bab, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I ini terdiri dari beberapa bagian, yaitu latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian dalam penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab II, penulis menjelaskan landasan teori mengenai Hak Atas Tanah di Indonesia, Teori Kepastian Hukum, dan Teori Perlindungan Hukum, beserta

dengan landasan konseptual mengenai Pengadaan Tanah, dan Penilaian Ganti Rugi, yang berkaitan dengan topik penelitian untuk mendukung hasil penulisan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam Bab ini berisi mengenai jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, jenis pendekatan penelitian dan analisis data yang digunakan dalam penulisan ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisi mengenai hasil penelitian berupa gambaran umum, pihak yang bersengketa, bukti dipersidangan, pertimbangan hukum, dan amar putusan, hasil wawancara, dan pembahasan dan uraian analisis dari seluruh rumusan masalah penelitian dalam penulisan ini, beserta dengan pemecahan masalah tersebut dan tentunya berdasarkan dengan Perundang-undangan yang berlaku, teori hukum yang berkaitan dan Asas-asas pendukung peraturan tersebut.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini Penulis membahas mengenai kesimpulan dari penelitian terkait dengan permasalahan yang telah diuraikan dan dianalisis terlebih dahulu, dan saran yang dapat membantu serta sebagai masukan kedepannya khususnya bagi para pembaca.