

**EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
PT. PELINDO III DI DESA BAGENDANG HULU
KECAMATAN MENTAYA HILIR UTARA
KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

FADLIANUR
NIM. 9981536

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

PT. PELINDO (Pelabuhan Indonesia) III merupakan Badan Usaha Pelabuhan yang bergerak di bidang sarana dan prasarana transportasi angkutan laut. Pembangunan Terminal Curah Cair CPO merupakan peran nyata pihak PT. PELINDO III dalam menunjang pembangunan khususnya sebagai tempat pengolahan dan pengiriman minyak kelapa sawit .

Pelaksanaan pembangunan Terminal Curah Cair CPO ini dalam hal pengadaan tanah terdapat beberapa masalah yang menyebabkan tertundanya pelaksanaan pembangunannya. Hal ini disebabkan karena seharusnya pihak yang menerima ganti rugi adalah bekas pemilik tanah pada lokasi yang dilepaskan tersebut. Tetapi pada kenyataannya yang menerima ganti rugi/santunan diberikan kepada pemilik yang tidak berhak . Hal ini dapat di lihat dengan timbulnya pengaduan keberatan dari pihak yang merasa memiliki / menguasai tanah tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang timbul tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan pengadaan tanah PT. PELINDO III di Desa Bagendang Hulu, Kecamatan Mentaya Hilir Utara, Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah. Penelitian ini dilakukan dengan teknik analisis data secara deskriptif komparatif yang sifatnya kualitatif dengan pendekatan studi kasus yaitu dengan melakukan pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah .

Seiring dengan hasil penelitian oleh peneliti baik melalui angket, wawancara, maupun studi dokumentasi terdapat hal-hal yang dirasakan tidak sesuai dengan Keppres No. 55/1993 jo PMNA/KBPN No. 1/1994 yakni tanah yang akan dilepaskan tersebut seluas \pm 70 Ha diakui dimiliki satu orang pemegang hak atas tanah. Setelah dilakukan inventarisasi lapang ternyata pada lokasi terdapat 1 buah Sawmill dan 1 buah bangunan tempat pengolahan arang tempurung, dan juga ada pengakuan dari pemilik tanah yang lain yang terkena pengadaan tanah tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah tetap dilaksanakan sehingga terlaksananya penyerahan ganti kerugian kepada pemilik tanah yang berhak. Pada kenyataannya setelah pelaksanaan ganti rugi tersebut banyak pengaduan dari masyarakat yang mengaku memiliki tanah yang dilepaskan tersebut hingga pengaduan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Sampit, yang berdasarkan hasil keputusannya menolak pengaduan dari pihak penggugat dikarenakan tidak mempunyai cukup bukti yang kuat.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	10
B. Kerangka Pemikiran	35
C. Anggapan Dasar	36
D. Batasan Operasional	36
BAB III METODE PENELITIAN	39
A. Metode Penelitian	39
B. Lokasi/Daerah Penelitian	40

C.	Populasi	40
D.	Jenis dan Sumber Data	41
E.	Teknik Pengumpulan Data	43
	a. Studi Dokumen	43
	b. Angket.....	43
	c. Wawancara	44
F.	Teknis Analisis Data	47
G.	Sistematika Penulisan	48

BAB IV

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A.	Keadaan Fisik Wilayah	50
	1. Letak Geografi dan batas wilayah	50
	2. Luas Wilayah Administrasi	50
	3. Penggunaan Tanah	55
	4. Kemampuan Tanah	57
	5. Iklim	61
	6. Status Tanah	61
	7. Keadaan Penduduk	63

BAB V

PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA

A.	Penyajian Data	71
B.	Analisa Data	87
	1. Musyawarah	87
	2. Analisa Data Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah	104
	3. Analisa Data Penyelesaian Subjek Hak Ganda...	108
	4. Analisa Data keseluruhan pelaksanaan	114
	Pengadaan Tanah dan Subjek Hak Ganda	

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A.	Kesimpulan	119
B.	S a r a n	120

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pelaksanaan pembangunan, tanah memegang peranan yang sangat penting dan strategis. Tanah sebagai tempat manusia menyelenggarakan hidup dan kehidupannya bersifat statis, relatif tetap, tidak berubah luasnya. Kebutuhan tanah untuk menampung kegiatan dan tempat tinggal guna menyelenggarakan hidup terus bertambah karena bertambahnya jumlah manusia maupun kualitas kebutuhannya juga meningkat. Kondisi seperti ini akhirnya menyebabkan adanya konflik yang terjadi di masyarakat yang bersumber dari masalah tanah. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, masalah tanah semakin meningkat dan masalah tersebut sudah melibatkan lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, politik dan bahkan dimensi pertahanan dan keamanan.

Di atas tanah manusia melakukan usaha untuk mencukupi kebutuhan, membangun rumah tinggal, membangun industri, membangun jaringan transportasi dan telekomunikasi, serta di atas tanah pulalah manusia dapat melindungi kelestarian lingkungan hidup dengan cara meningkatkan kesuburan akan tanah dan

Mengingat pentingnya tanah bagi kebutuhan manusia dan semakin meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk serta semakin meningkatnya aktivitas pembangunan maka sering timbul permasalahan di bidang pertanahan. Permasalahan pertanahan ini banyak timbul karena kurang atau tidak jelasnya status hak atas tanah. Keadaan administrasi tanah dan status hak atas tanah yang belum tertib, di anggap sebagai faktor yang ikut mendorong atau membuka peluang-peluang praktek untuk penyimpangan atau pengusahaan tanah yang tidak selaras dengan usaha-usaha mewujudkan kesejahteraan material dan spiritual.

Pembangunan daerah sebagai bagian integral pembangunan nasional telah makin mendorong dan meningkatkan stabilitas, pemerataan, pertumbuhan dan pengembangan daerah serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Peningkatan upaya pembangunan daerah harus senantiasa didasarkan pada otonomi yang nyata, dinamis, serasi dan bertanggung jawab dalam rangka lebih meningkatkan peran serta masyarakat dalam pembangunan dan mendorong pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya di seluruh tanah air.

Kegiatan pembangunan baik oleh perorangan, badan hukum swasta maupun pemerintah, seperti perumahan, pusat-pusat

tanah dan memanfaatkannya. Tanah untuk kepentingan pembangunan tersebut luasnya relatif tetap sedang pembangunannya sendiri mengalami peningkatan, maka akan timbul berbagai masalah. Salah satu masalah yang ada dari giatnya pembangunan adalah konversi / perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

Kalimantan Tengah yang merupakan provinsi terbesar di Kalimantan merupakan daerah harapan, sebab kaya akan sumber daya alam pertambangan seperti emas, intan, minyak, gas alam, batu bara, hasil kayu seperti ulin, meranti, ramin, serta hasil hutan lainnya seperti rotan dan damar. Selain itu daerah rawa-rawa juga mempunyai potensi luar biasa di bidang pertanian, perikanan, peternakan, kehutanan dan energi.

Penguasaan tanah di Kalimantan Tengah sama seperti di daerah-daerah lain di Indonesia dapat di bagi menjadi dua golongan yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan tanah yang dikuasai oleh negara. Tanah yang dikuasai masyarakat adalah yang dikuasai secara terus menerus, biasanya tanah adat/rakyat/komunal desa dan tanah negara karena kebijaksanaan pemerintah seperti lokasi transmigrasi, perkebunan besar. Tanah yang dikuasai secara turun temurun dan sudah dimanfaatkan secara turun temurun biasanya dijumpai di sepanjang kiri-kanan sungai-sungai, dan biasanya ditanami

bermacam-macam tanaman dan buah-buahan, karet, pinang, dan rotan.

Sebagai daerah yang baru berkembang Provinsi Kalimantan Tengah memberikan kesempatan yang besar bagi pihak-pihak yang ingin mengembangkan kegiatan usahanya sekaligus mengembangkan potensi wilayah di Provinsi Kalimantan Tengah khususnya pengembangan pada sektor perkebunan kelapa sawit. Kondisi seperti di atas juga terjadi di Kabupaten Kotawaringin Timur, di mana hasil pemetaan penggunaan tanah pada tahun 1970-an, belum terdapat penggunaan tanah berupa perkebunan kelapa sawit. Kabupaten Kotawaringin Timur baru mulai berkembang setelah adanya kegiatan transmigrasi sekitar tahun 1970. Perkembangan tersebut semakin cepat, setelah masuknya kegiatan investasi khususnya dalam rangka penanaman modal, yaitu dengan dibukanya perkebunan kelapa sawit yang di mulai pada tahun 1991. Berdasarkan laporan pelaksanaan perolehan dan pemanfaatan tanah dalam rangka pelaksanaan pemberian izin lokasi Kabupaten Kotawaringin Timur sampai dengan Oktober tahun 1998 telah diberikan izin lokasi bagi 65 buah perusahaan swasta untuk keperluan perkebunan kelapa sawit dalam rangka penanaman modal.

Perkembangan kegiatan investasi di Kabupaten Kotawaringin Timur khususnya kegiatan perkebunan kelapa sawit, tidak terlepas

1993, yang memberikan kemudahan khususnya dalam hal perizinan bagi investor yang berminat menanamkan modalnya di dalam negeri.

Dalam upaya melengkapi pelaksanaan Pakto '93 tersebut dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 10 Pebruari 1999 Nomor 110-424 tentang penjelasan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 tahun 1999.

Dengan dikeluarkannya Pakto '93 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 tahun 1999 tentang izin lokasi yang memberikan peluang investasi tersebut, maka kebutuhan akan ruang sebagai tempat untuk mengakomodasikan kegiatan investasi tersebut, juga akan semakin meningkat.

PT. Pelabuhan Indonesia III dalam hal selaku Badan Usaha Pelabuhan yang bergerak di bidang Transportasi Laut menyediakan sarana dan prasarana pengiriman Minyak Kelapa Sawit baik dalam bentuk bahan mentah maupun bahan jadi. Pelabuhan Terminal Curah Cair ini merupakan suatu tempat untuk pengolahan hasil perkebunan kelapa sawit yang berupa minyak kelapa sawit (CPO) dan juga sebagai tempat pelayanan bongkar muat barang, kontainer antar regional, nasional, maupun internasional. Adapun latar belakang kenapa Pelabuhan Terminal Curah Cair ini di bangun agar para

pemasaran/pengiriman produk dari kelapa sawit dapat dilakukan di wilayah Kabupaten Kotawaringin Timur yang mana selama ini pengiriman hasil dari bahan mentah kelapa sawit di kirim melalui Kabupaten Kotawaringin Barat sehingga hal tersebut dapat berdampak pada Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur.

Pelaksanaan pengadaan tanah di Desa Bagendang Hulu Kecamatan Mentaya Hilir Utara Kabupaten Kotawaringin Timur Propinsi Kalimantan Tengah, untuk pembangunan Terminal Curah Cair CPO telah dimulai sejak tahun 1998 hingga tahun 2002..

Seharusnya pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini tidak terjadi kekeliruan dalam penyerahan ganti rugi kepada pihak yang tidak berhak. Nyatanya karena adanya subjek hak ganda telah terjadi kekeliruan di maksud. Dari permasalahan tersebut penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PT. PELINDO III DI DESA BAGENDANG HULU KECAMATAN MENTAYA HILIR UTARA KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR PROVINSI KALIMANTAN TENGAH “.**

B. Perumusan Masalah

Dari uraian di atas maka penulis merumuskan masalah

sebagai berikut :

“Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah PT. PELINDO III di Desa Bagendang Hulu Kecamatan Mentaya Hilir Utara Kabupaten Kotawaringin Timur Provinsi Kalimantan Tengah khususnya yang berkaitan dengan ganti rugi ?”

C. Pembatasan Masalah

Mengingat dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan itu mempunyai cakupan yang luas, serta keterbatasan pada diri penyusun, baik waktu, dana dan pengetahuan, maka penyusun membatasi permasalahan yang sesuai dengan objek penelitian yaitu :

1. Mengevaluasi tahap-tahap pelaksanaan pengadaan tanah secara khusus yakni :
 - a. Musyawarah penetapan ganti rugi;
 - b. Penetapan besarnya ganti rugi atas tanah, tanaman dan bangunan;
 - c. Acara Pemberian ganti kerugian sekaligus pelepasan/penyerahan hak.
2. Penanganan terhadap terjadinya subjek hak ganda setelah pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman.
3. Data yang diteliti tahun 1998 hingga sampai dengan tahun 2002

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi pelaksanaan pengadaan tanah khususnya yang berkaitan dengan :

- a) Musyawarah penetapan besarnya ganti kerugian;
- b) Penetapan besarnya ganti kerugian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah;
- c) Acara pemberian ganti kerugian atas nilai tanah, berikut bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bidang hak-hak atas tanah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi pihak Panitia Pengadaan Tanah maupun masyarakat di Kabupaten Kotawaringin Timur Provinsi Kalimantan Tengah agar penerapan dalam pengadaan tanah memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak

atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang sepantasnya kepada masyarakat.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi masalah penelitian yang serupa bagi peneliti yang akan datang.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari tiga tahapan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Terminal Curah Cair yang menjadi objek penelitian semuanya berjalan tidak sesuai dengan Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 1994. Di indikasikan oleh hal-hal yang menonjol antara lain :

1. Pada Pelaksanaan musyawarah ternyata tidak melibatkan secara langsung masyarakat pemilik tanah yang akan dibebaskan, tetapi hanya melalui perwakilan yang tidak memiliki surat kuasa dari masyarakat pemilik tanah yang diketahui Lurah/Kepala Desa setempat .
2. Penetapan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah tidak mencapai kata sepakat, tetapi kesepakatan terjadi setelah dilakukan musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah (PT. PELINDO III) dengan pemegang hak atas tanah tanpa adanya pertimbangan dari Panitia Pengadaan Tanah.
3. Pelaksanaan realisasi ganti kerugian hanya diserahkan kepada sebagian pemilik tanah sebagian lagi ditanggguhkan karena

adanya keberatan-keberatan yang timbul dari masyarakat yang merasa memiliki hak atas tanah di lokasi yang akan dijadikan Terminal Curah Cair tersebut. Sedangkan Penanganan terhadap keberatan-keberatan dari masyarakat terhadap subjek hak ganda yang langsung diajukan ke Pengadilan Negeri Sampit diberikan jawaban (eksepsi) yang pada akhirnya oleh Pengadilan Negeri Sampit memberikan putusan bahwa gugatan oleh penggugat dinyatakan batal demi hukum karena penggugat tidak bisa membuktikan letak sebenarnya dari tanah yang di gugat tersebut.

B. Saran

1. Pada pelaksanaan musyawarah di harapkan agar para bekas pemilik tanah dihadirkan agar tercapai kesepakatan diantara bekas pemilik tanah maupun pihak yang membutuhkan tanah. Jika bekas pemilik tanah tidak dimungkinkan untuk mengikuti musyawarah dilakukan dengan perwakilan yang dibuktikan dengan surat kuasa yang diketahui Lurah/Kepala Desa setempat.
2. Penetapan besarnya ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan Tanah harusnya konsisten dengan menerapkan Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 1 tahun 1994 yakni apabila Keputusan oleh Panitia telah ditetapkan jika ada keberatan dari pihak

Gubernur disertai dengan alasan dan keberatannya (pasal 22 PMNA/ KBPN No. 1 tahun 1994.

3. Panitia Pengadaan Tanah seharusnya meneliti lebih lanjut status kepemilikan hak atas tanah terhadap tanah yang akan dibebaskan tersebut sehingga tidak terjadi yang menerima ganti rugi ternyata yang tidak berhak. Dan penanganan terhadap terjadinya subjek hak ganda seharusnya Mengefektifkan Tim Pengawasan dan Pengendalian Pembebasan Tanah sesuai dengan bidang tugas yang ditetapkan sehingga tidak terjadi lagi adanya spekulan-spekulan tanah dalam pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 1997, ***Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek***, Jakarta, Penerbit Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, 1999, ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya***, Jakarta, Penerbit Djambatan.
- Keputusan Ketua STPN No. 295.4/0600, (2003), ***Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi***, STPN, Yogyakarta.
- Murad, Rusmadi, 1991, ***Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah***, Bandung, Penerbit Alumni/1991/Bandung.
- Roosadijo, Marmin, M., 1979, ***Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya***, Jakarta Timur, Ghalia Indonesia.
- Salindeho, John, 1987, ***Masalah Tanah dalam Pembangunan***, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sitorus, Oloan, dkk, 1995, ***Pelepasan atau Penyerahan Hak sebagai cara Pengadaan Tanah***, Jakarta, Dasamedia Utama.
- Soimin, Soedharyo, 2001, ***Status Hak dan Pembebasan Tanah***, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sujono, 2000, ***Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum***, Yogyakarta.
- Sumanto, 2002, ***Pembahasan Terpadu Statistika dan Metodologi Riset***, Yogyakarta, Buku 1, Penerbit ANDI Yogyakarta.