

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur energi memegang peran krusial dalam mendorong pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah. Seiring dengan industrialisasi dan peningkatan populasi di Indonesia, kebutuhan akan energi terus meningkat secara signifikan. Salah satu tantangan utama dalam pembangunan infrastruktur energi adalah pengadaan tanah. Proses pembebasan tanah kerap menghadapi berbagai kendala, seperti sengketa kepemilikan, ketidaksepakatan terkait nilai ganti rugi, serta dampak sosial dan lingkungan terhadap masyarakat setempat. Jika tidak ditangani dengan baik, permasalahan ini dapat memperlambat proyek pembangunan dan berpotensi menimbulkan konflik sosial.¹

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di seluruh wilayah. Dalam melaksanakan kewenangan ini, pemerintah memiliki hak untuk pembebasan kepemilikan atas tanah dengan memberikan kompensasi yang layak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, jika proses musyawarah tidak mencapai kesepakatan.²

¹ Eko Priyo Purnomo et al, 2024, *Community For Sustainable Development 'Strategi Dan Tatakelola Baru Yang Berkelanjutan Bagi Pembangunan Daerah Melalui Komunitas'* (Makasar: CV. Tohar Media), hal. 14.

² Estreela Frynny Rotinsulu, Jacobus Ronald Mawuntu, Susan Lawotjo, "Pertanggungjawaban Negara Terhadap Pemenuhan Hak Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

Ketentuan hukum mengenai pengadaan lahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja, Pasal 1 angka 2, mendefinisikan pengadaan tanah sebagai proses penyediaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sementara itu, Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang yang sama menjelaskan bahwa kepentingan umum mencakup kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah serta dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.³ Undang-Undang ini memberikan legitimasi bagi pemerintah dan pihak swasta untuk melakukan pengadaan tanah demi kepentingan publik. Salah satu poin penting dalam Undang-Undang ini adalah perlunya ganti rugi yang adil bagi pemilik lahan yang tanahnya akan diambil.

Ganti rugi yang adil tidak hanya mencakup nilai uang, tetapi juga memperhatikan faktor-faktor lain seperti dampak sosial dan ekonomi terhadap pemilik lahan. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum menegaskan bahwa Proses penilaian nilai tanah harus dilakukan secara objektif dan transparan untuk menghindari ketidakpuasan masyarakat, yang sering kali muncul akibat ketidaksenjangan dalam proses penilaian. Hal ini menjadi tantangan tersendiri, terutama ketika nilai ganti rugi dianggap tidak sesuai dengan nilai pasar atau tidak mencerminkan kondisi riil lahan yang diambil.

Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang”, *Lex Administratum*, vol 12, no. 3, hal.7.

³ Eric Henry Supit, 2021, “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Lex Administratum*, vol 9, no. 4, hal. 72.

Selain itu, pengaturan mengenai prosedur dan mekanisme pengadaan tanah harus diikuti dengan ketat untuk memastikan bahwa semua pihak yang terkena dampak mendapatkan perlindungan hukum.⁴

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa pengadaan tanah terdiri dari beberapa tahapan, yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil, dengan instansi tertentu yang memiliki tanggung jawab di setiap tahapannya. Pada tahap perencanaan, instansi yang membutuhkan tanah bertanggung jawab atas proses perencanaan. Selanjutnya, tahap persiapan menjadi kewenangan Gubernur serta instansi terkait, sedangkan tahap pelaksanaan berada di bawah wewenang Badan Pertanahan Nasional. Berbeda dengan aturan sebelumnya yang mengandalkan panitia ad hoc, Undang-Undang ini menetapkan bahwa pengadaan lahan dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.⁵

Kegagalan dalam mengikuti prosedur yang ditetapkan dapat mengakibatkan konflik hukum dan sosial di masyarakat, yang dapat memperlambat proses pembangunan. Penting bagi semua pihak, termasuk pemerintah dan pengembang, untuk memahami dan mematuhi ketentuan yang ada. Dalam praktiknya, keterlibatan pihak ketiga yang independen, dapat membantu mengurangi potensi sengketa dalam proses penilaian nilai lahan. Dengan demikian, keadilan dalam pengadaan lahan dapat tercapai, dan

⁴ Emanuel Raja Damaitu, *Eksplorasi Awal Dalam Ilmu Hukum* (Batam: Penerbit Yayasan Cendikia Mulia Mandiri), hal. 144.

⁵ Ian Edward Hamonangan Butar, 2023, "Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012", *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa*, vol 1, no. 3, hal. 248.

kepercayaan masyarakat terhadap proyek pembangunan dapat terjaga.

Pemerintah daerah memegang peran strategis dalam mendukung kelancaran pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU), khususnya dalam hal pengadaan tanah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Tanggung jawab pemerintah tidak hanya terbatas pada pengawasan setiap tahap proses pengadaan, tetapi juga mencakup fungsi sebagai penengah dalam negosiasi antara pengembang proyek dan pemilik lahan. Peran mediasi ini sangat penting untuk mencegah terjadinya konflik serta menjamin tercapainya kesepakatan yang adil bagi semua pihak.⁶

Pemerintah daerah juga memiliki kewajiban untuk memberikan pemahaman yang komprehensif kepada masyarakat mengenai hak-hak hukum mereka dalam proses pengadaan tanah. Peningkatan edukasi ini bertujuan untuk mendorong transparansi dan mendorong partisipasi aktif warga dalam setiap tahapan pengadaan, mulai dari sosialisasi hingga penentuan besaran ganti rugi. Upaya tersebut menjadi kunci untuk menciptakan iklim pembangunan yang inklusif, adil, dan berkelanjutan. Partisipasi pemerintah daerah yang aktif dan responsif terhadap aspirasi masyarakat akan memperkuat kepercayaan publik terhadap proses pembangunan sekaligus meminimalkan potensi konflik sosial yang dapat menghambat keberhasilan proyek.

Pengadaan tanah untuk pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) membawa konsekuensi yang tidak hanya terbatas pada aspek ekonomi,

⁶ Harris Y. P. Sibuea, 2020, "Aspek Hukum Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pada Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata," *Negara Hukum*, vol 10, no. 2, hal. 197.

tetapi juga berdampak besar terhadap kondisi sosial masyarakat. Kehadiran infrastruktur energi seperti PLTU berpotensi meningkatkan akses masyarakat terhadap pasokan listrik yang lebih stabil, serta mendorong pertumbuhan ekonomi di tingkat lokal melalui penciptaan lapangan kerja dan peningkatan aktivitas usaha. Manfaat ini dapat dirasakan secara luas apabila proses pengadaan tanah dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁷

Pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak mengindahkan hak-hak masyarakat berpotensi menimbulkan dampak negatif yang serius. Ketidaktepatan dalam pemberian ganti rugi, kurangnya partisipasi warga dalam pengambilan keputusan, dan minimnya sosialisasi dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik lahan. Dampak tersebut tidak hanya bersifat material, tetapi juga dapat memicu ketidakpuasan kolektif yang menjelma menjadi konflik sosial berkepanjangan. Ketegangan antara masyarakat dan pihak pelaksana proyek kerap muncul ketika warga merasa dipinggirkan atau tidak mendapatkan kompensasi yang layak atas tanah dan sumber penghidupan yang mereka korbankan.

Penanganan yang tidak manusiawi terhadap proses pengadaan tanah dapat menghambat kelangsungan pembangunan itu sendiri. Diperlukan pendekatan yang sensitif terhadap kondisi sosial dan budaya masyarakat setempat agar tujuan pembangunan nasional melalui proyek strategis seperti

⁷ Nova Aryanto, 2023, "Dampak Inovasi Manajemen Industrialisasi Listrik Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat Nelayan Labuhan Sumbawa," *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi (JEMBA)*, vol 3, no. 3, hal. 719-721.

PLTU tidak mengorbankan prinsip keadilan sosial. Keberhasilan pembangunan tidak semata diukur dari infrastruktur yang berdiri, melainkan juga dari sejauh mana manfaatnya dapat dirasakan tanpa menimbulkan penderitaan bagi masyarakat yang terdampak langsung.⁸

Dalam konteks pembangunan PLTU di Cilacap, warga sekitar PLTU Cilacap mengeluhkan sulitnya memperoleh pekerjaan di PLTU serta ketidaksesuaian ganti rugi lahan dengan luas sebenarnya. Warga yang tanahnya digusur untuk pembangunan PLTU seringkali dijanjikan pekerjaan sebagai bagian dari ganti rugi. Janji ini biasanya berupa kesempatan kerja di PLTU atau proyek terkait, atau bahkan peluang usaha disekitar PLTU. Janji-janji tersebut tidak dipenuhi, atau pelaksanaannya tidak sesuai dengan harapan warga.⁹

Salah satu contoh kasus ketidaksesuaian ganti rugi yang dialami oleh Jeminem dari Dusun Winong, Desa Selarang, mengalami kekurangan pembayaran atas tanah miliknya. Tanah milik Jeminem yang bersertipikat hak milik Nomor: 1888/ Desa Slarang seluas 3.882 meter persegi, berlokasi di Jalan Laut, Dusun Winong yang hanya mendapatkan ganti rugi seluas 3.235 meter persegi sehingga masih ada sisa lahan yang belum di ganti rugi seluas 674 meter persegi. Untuk menuntut haknya, Jeminem bersama perwakilannya, Amsir Sapernong, mendatangi Kantor Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional pada 26 Juni 2023. Menanggapi laporan tersebut, Badan Pertanahan

⁸ Gatot Hery Djatmiko, 2023, *Transformasi Kebijakan Administrasi Publik Menuju Era Society* (Indramayu: CV. Adanu Abimata), hal. 73-74.

⁹ Fathur, 2022. "Tanahnya Dirampas, Lingkungannya Dirusak, Kerjanya Dipersulit," [https://sajogyo-institute.org/tanahnya-dirampas-lingkungannya-dirusak-kerjanya-dipersulit/#:~:text=Yaitu dengan penambangan pasir di,pekerjaan menambang dan mengangkut pasir. \[diakses 14 Mei 2025\].](https://sajogyo-institute.org/tanahnya-dirampas-lingkungannya-dirusak-kerjanya-dipersulit/#:~:text=Yaitu dengan penambangan pasir di,pekerjaan menambang dan mengangkut pasir. [diakses 14 Mei 2025].)

Nasional akan melakukan pertemuan dan mengundang pihak-pihak terkait.¹⁰

Amsir Sapernong berpendapat bahwa permasalahan rumitnya pembebasan tanah di Kalisabuk khususnya oleh PLTU Karangandri, karena belum adanya kepastian batas sepadan sungai dari pihak Badan Besar Wilayah Sungai Serayu Opak. Sementara kebanyakan surat-surat Masyarakat itu masih SPPT atau Leter C belum hak milik atau sertipikat. Jadi ke depan akan diadakan pengukuran besar-besaran tentang wilayah tersebut.¹¹

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk menyusun penulisan dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH GUNA PEMBANGUNAN PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA UAP DI DESA SLARANG KECAMATAN KESUGIHAN KABUPATEN CILACAP”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, terdapat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah dasar hukum yang mengatur perjanjian ganti rugi dalam pengadaan tanah guna pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap sudah dilaksanakan?
2. Bagaimana Implementasi perjanjian ganti rugi terhadap hak-hak hukum pemilik tanah dan masyarakat sekitar dalam pengadaan tanah guna

¹⁰ Dian, 2023, “Jeminem Pantang Menyerah Menuntut Kekurangan Pembayaran Atas Pembebasan Lahan PLTU Cilacap,” Media Nasional.ID, 2023, <https://www.medianasional.id/jeminem-pantang-menyerah-menuntut-kekurangan-pembayaran-atas-pembebasan-lahan-pltu-cilacap/> [diakses 29 April 2025].

¹¹ Dian, 2023, Media Nasional, “BPN Cilacap Menggelar Mediasi Terkait Lahan Milik Jeminem,” <https://www.medianasional.id/bpn-cilacap-menggelar-mediasi-terkait-lahan-milik-jeminem/> [diakses 29 April 2025].

pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis apakah dasar hukum yang mengatur perjanjian ganti rugi dalam pengadaan tanah guna pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap sudah dilaksanakan.
2. Mengetahui dan menganalisis Implementasi perjanjian ganti rugi terhadap hak-hak hukum pemilik tanah dan masyarakat sekitar dalam pengadaan tanah guna pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan masyarakat dengan menambah referensi dan informasi pengetahuan serta memberikan kontribusi untuk perkembangan ilmu Hukum jika mengambil tema penelitian yang sama khususnya Mahasiswa/i Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam bidang ilmu hukum, khususnya perjanjian ganti rugi penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti lain dengan topik penelitian yang serupa.

