

---

## **Problematika Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Sektor Migas**

Muhammad Nadzir<sup>1</sup>, Rimul Gultas Akbar<sup>2</sup>, Sadar Budiyo<sup>3</sup>  
<sup>1)2)3</sup> Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Balikpapan  
Jalan Pupuk Raya, Kelurahan Damai, Balikpapan, Kalimantan Timur  
caknadzir@uniba-bpn.ac.id, rimul.akbar@gmail.com, sadarbudiyo55@gmail.com

### **Abstrak**

Penelitian ini fokus pada persoalan adanya kesenjangan antara regulasi dan implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum yang sering menimbulkan persoalan. Bahwasanya regulasi ini belum dapat dijalankan secara efektif. Berdasarkan hasil penelitian yang didapat bahwa secara regulasi telah ditentukan aturan seberapa lama proses pengadaan tanah dapat direalisasikan, namun pada prakteknya proses pengadaan tanah ini cukup lama terkhusus yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga dimasa yang akan datang perlu dibuatkan perencanaan yang matang oleh pihak yang membutuhkan pengadaan tanah, dimana pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan 1-2 tahun sebelumnya atau sebelum kegiatan pembangunan dilaksanakan artinya dilakukan tidak pada tahun yang sama, agar tidak tertundanya kegiatan pembangunan fasilitas minyak dan gas bumi yang diperuntukan bagi kepentingan umum.

**Kata Kunci:** Pengadaan Tanah; Kepentingan Umum; Minyak dan Gas Bumi.

### **Abstract**

*This research focuses on the issue of the gap between regulation and implementation of Government Regulation No. 19 of 2021 on the Implementation of Land Procurement for Development in the Public Interest which often raises problems. This regulation has not been effectively implemented. Based on the results of research obtained that by regulation has been determined the rules how long the land procurement process can be realized, but in practice this land procurement process is quite long especially related to land procurement for development in the public interest. So that in the future it is necessary to make careful planning by parties who need land procurement, where the implementation of land procurement is carried out 1-2 years earlier or before development activities are carried out means not in the same year, so as not to delay the construction of oil and gas facilities intended for the public interest.*

**Keywords :** Land Acquisition; Public Interest; Oil and Gas.

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional. Pengadaan tanah

bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan tuntutan yang tidak dapat dielakkan oleh pemerintah mana pun. Semakin maju masyarakat, semakin banyak diperlukan tanah-tanah untuk kepentingan umum (awam). Sebagai konsekuensi dari hidup bernegara dan bermasyarakat, jika hak milik individu (pribadi) berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan.<sup>1</sup> Pengadaan tanah untuk pembangunan negara dan untuk kepentingan umum mendasarkan pada prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, dalam artian bahwa yang terkait dengan kepentingan umum diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya oleh negara bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia. Memaknai maksud dari kata “Bumi dan air” tidak hanya terbatas dalam artian tanah dan air saja namun dapat lebih luas lagi, Hal tersebut di atas diatur dalam satu kesatuan tatanan Tata Ruang meliputi.

1. Bawah Tanah.
2. Permukaan Bumi (Darat dan Perairan).
3. Udara / Angkasa, dan
4. Luar Angkasa, diatur dalam hukum luar angkasa.

Pada dasarnya, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, hak menguasai dari negara tersebut sebagaimana diamanatkan di pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberi wewenang kepada pemerintah untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-perorang, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Semakin bertambahnya jumlah penduduk, akan bertambah pula kebutuhan akan tanah, tetapi hal ini tidak berbanding lurus dengan luasan tanah dimana luas tanah yang tersedia bersifat tetap dan tidak akan bertambah, hal ini mengakibatkan akan semakin sulit pengadaan tanah untuk pembangunan proyek pemerintah, karena sebagian besar tanah tersebut sudah ada yang menguasai dan menggunakannya.<sup>2</sup>

Pelaksanaan pembangunan Nasional khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan bidang tanah, sebagian besar tanah-tanah yang dibutuhkan tersebut pada umumnya sudah dilekati sesuatu hak atas tanah meliputi:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai.

---

<sup>1</sup> Moh Mahfud, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi* (LP3ES, 2006), hlm. 265.

<sup>2</sup> Johans Kadir Putra, Sri Endang Rayung Wulan, and Usman Usman, “Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Lingkar Perkantoran-Coastal Road Di Kabupaten Penajam Paser Utara,” *Jurnal de Jure* 11, no. 2 (2019): hlm. 12.

- e. Hak sewa.
- f. Hak membuka tanah.

Untuk memenuhi kebutuhan atas tanah maka diperlukannya pengadaan tanah/pembebasan tanah. Dalam proses pengadaan tanah/pembebasan tanah, sangat rawan atas konflik maupun permasalahan karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. Apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak atas tanah berdasarkan hukum pertanahan nasional. Berbagai kompleksitas dalam pengadaan tanah/pembebasan tanah sebagaimana tersebut di atas hingga tak kunjung tersedianya tanah. Hal tersebut menyebabkan program pembangunan hanyalah akan menjadi sebuah rencana saja tanpa adanya realisasi. Dengan demikian dampaknya program pembangunan tersebut menjadi terhambat dan Pemerintah tidak dapat menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Guna mengantisipasi adanya hambatan sebagaimana tersebut di atas, Pemerintah Indonesia menerbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjadi aturan dasar dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pertimbangan yang menjadi latar belakang dibentuknya Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum secara filosofis bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Sedangkan dasar filosofisnya bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil, dan pada sisi yuridis bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Kegiatan usaha hulu minyak dan gas adalah “perintah” kedaulatan rakyat kepada pemerintah, melalui konstitusi yakni Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang – Undang Nomor 22 tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, berdasarkan ketentuan tersebut sumber kekayaan alam yang ada di wilayah Indonesia wajib dikelola untuk kemakmuran rakyat serta pemanfaatan sumber daya alam tersebut diatur oleh Pemerintah Indonesia.

Kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi (MIGAS) merupakan salah satu proyek strategis nasional, kegiatan usaha hulu MIGAS merupakan salah satu sektor usaha nasional yang telah memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat Indonesia. Hingga saat ini, kegiatan usaha hulu MIGAS di Indonesia masih memiliki peranan penting sebagai penggerak roda perekonomian baik lokal maupun nasional.

Kebutuhan atas tanah dalam mendukung berjalannya kegiatan usaha hulu MIGAS dari sisi non teknis sangatlah dibutuhkan, ketersediaan tanah memiliki peranan sangat penting, di atas tanah tersebut akan dibangun berbagai fasilitas produksi atau infrastruktur dari kegiatan usaha hulu MIGAS seperti sumur, jalur pipa, dan lain-lain. Tanpa tanah sangatlah tidak dimungkinkan kegiatan usaha hulu MIGAS dapat berjalan, kecuali kegiatan usaha hulu MIGAS tersebut dilakukan di daerah *Offshore* (lepas pantai/dilaut) dimana tidak membutuhkan tanah.

Merujuk pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa salah satu kegiatan Pembangunan untuk kepentingan umum adalah pembangunan Infrastruktur Minyak, Gas

dan panas Bumi. Dengan dimasukkannya pembangunan infrastruktur minyak, gas dan panas bumi dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah memandang bahwa kegiatan usaha hulu MIGAS merupakan salah satu proyek strategis nasional sehingga perlu diberikan perhatian khusus dalam hal pelaksanaannya termasuk pada kebutuhan atas tanah agar tidak mengalami hambatan. Pengadaan atas tanah khusus untuk kepentingan dalam bidang usaha minyak dan gas bumi diatur dalam ketentuan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Sektor Minyak dan Gas Bumi.

Tetapi ketika merujuk pada Pasal 24 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berisi pengaturan durasi waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan waktu 1 hingga 2 tahun. Sehingga hal ini dirasa kurang tepat terkait dengan prioritas dan perhatian khusus terhadap target pencapaian dan realisasi sebuah proyek strategis nasional khususnya pembangunan infrastruktur minyak, gas dan panas bumi. Sebelumnya telah ada artikel yang serupa dengan penelitian ini, yakni artikel yang telah diterbitkan oleh Jurnal Repertorium. Tulisan tersebut milik Firman Muntaqo dkk yang berjudul Pengadaan Tanah Pada Kawasan Hutan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Sektor Migas. Adapun hal yang membedakan tulisan ini dengan tulisan terdahulu yakni pada tulisan sebelumnya berkaitan dengan ketidaksingkronan regulasi pertanahan dan kehutanan sehingga menghambat pembangunan infrastruktur di bidang Migas ketika melakukan kegiatan di dalam kawasan hutan. Sedangkan artikel penulis lebih menekankan pada lamanya waktu dan proses pengadaan tanah yang dilakukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum khususnya pada sektor Migas.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai bagaimanakah relevansi antara aturan dan praktek penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada sektor minyak dan gas bumi, jika dilihat dari sisi durasi waktu terhadap proses pengadaan tanah?

## **C. Metode**

Dalam penulisan ini, penulis akan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dimana penulis akan fokus untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah dalam hukum positif demi memperoleh pengetahuan mengenai hal-hal yang belum dimengerti. Penelitian ini berasal dari perspektif penulis dengan objek penelitiannya adalah hukum positif, yang pada umumnya dilakukan dengan meneliti sumber data sekunder berupa bahan hukum primer seperti peraturan perundangan-undangan, dan untuk bahan hukum sekundernya seperti buku-buku, jurnal ilmiah, serta sumber pendukung lainnya. Adapun data yang diperoleh penulis dari lapangan hanya sebagai pelengkap dalam penelitian ini.

## **D. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengertian Tanah**

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia. Bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia hidup dan

berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.<sup>3</sup>

Pengertian Tanah secara umum memiliki banyak arti yakni:

- a. Tanah (bahasa Yunani: pedon; bahasa Latin: solum) adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik.<sup>4</sup>
- b. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia<sup>5</sup>
  1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
  2. Keadaan bumi di suatu tempat
  3. Permukaan bumi yang diberi batas
  4. Daratan
  5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa atau menjadi daerah negara
  6. Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dan sebagainya)
- c. Sedangkan yang dimaksud tanah sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi. Pengertian tanah juga bisa diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 2. Pengertian Pengadaan Tanah

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur berdasarkan hukum. Istilah pengadaan tanah pertama kali digunakan setelah terbitnya Keputusan Presiden selanjutnya disebut Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana termuat dalam Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>6</sup>

Menurut Maria S.W Sumardjono pengertian pengadaan tanah, yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum,<sup>7</sup> hal ini tentu tidak terlepas dari aturan yang diberlakukan dalam arti tindakan atau perbuatan pemerintah dibatasi aturan sehingga meminimalisir kesewenang-wenangan.

Menurut John Salindeho, penyediaan dan pengadaan tanah dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program

---

<sup>3</sup> Mariot P. Siahaan and Bea Perolehan Hak Atas Tanah, "Bangunan (Teori Dan Praktek)" (Rajawali Press, 2005), hlm. 1.

<sup>4</sup> "Tanah," accessed October 7, 2021, [http://p2k.unhamzah.ac.id/ind/3073-2970/Tanah\\_26341\\_ucm\\_p2k-unhamzah.html](http://p2k.unhamzah.ac.id/ind/3073-2970/Tanah_26341_ucm_p2k-unhamzah.html).

<sup>5</sup> "Arti Kata Tanah - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online," accessed October 7, 2021, <https://kbbi.web.id/tanah>.

<sup>6</sup> Edi Rohaedi, Isep H. Insan, and Nadia Zumaro, "MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *PAKUAN LAW REVIEW* 5, no. 2 (2019): hlm. 8.

<sup>7</sup> Maria SW Sumardjono, "Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya. Cetakan Kedua," *Penerbit Buku Kompas, Jakarta*, 2009, hlm. 280.

pemerintah yang telah ditetapkan,<sup>8</sup> demi mencapai pemerataan pembangunan dan pemenuhan fasilitas hak warga negara.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang 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. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah yang dalam hal ini berupa tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

### **3. Pengertian Kepentingan Umum**

Kepentingan umum dinyatakan dalam arti “peruntukannya” yaitu kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Sedangkan dalam Inpres Nomor 9 tahun 1973 tentang pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, bahwa kepentingan umum diartikan sebagai kegiatan yang menyangkut 4 (empat) macam kepentingan yaitu: kepentingan bangsa dan negara, kepentingan pembangunan, kepentingan bersama, kepentingan masyarakat luas.

Beberapa pendapat dari pakar hukum menjelaskan konsep kepentingan umum yakni:

- a. Menurut Pound kepentingan umum adalah kepentingan-kepentingan dari negara sebagai badan hukum dan menjaga kepentingan-kepentingan masyarakat.<sup>9</sup>
- b. Menurut Julius Stone kepentingan umum adalah suatu keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, penguasa serta negara.<sup>10</sup>
- c. Menurut John Salindeho kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.<sup>11</sup>

Pengertian kepentingan umum secara implisit diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok-pokok Agraria ditegaskan 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 dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Berdasar bunyi bunyi pasal diatas maka dapat diambil pengertian bahwa kepentingan umum menjadi prioritas untuk pemenuhannya, tetapi dalam proses pelaksanaannya pemerintah-pun tidak dapat terlepas dengan aturan yang telah di undangkan, sehingga sengketa dan permasalahan pelanggaran hak asasi dan sebagainya dapat diminimalisir.

### **4. Pengertian Minyak dan Gas Bumi**

---

<sup>8</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Sinar Grafika, 1987), hlm. 25.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Sinar Grafika, 2020), hlm. 70.

<sup>10</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum* (Margaretha Pustaka, 2011), hlm. 146.

<sup>11</sup> *Ibid.*

Minyak bumi (bahasa Inggris: *petroleum*, dari bahasa Latin *petrus* – karang dan *oleum* – minyak), dijuluki juga sebagai *emas hitam*, adalah cairan kental, berwarna coklat pekat/gelap, atau kehijauan yang mudah terbakar, yang berada di lapisan atas dari beberapa area di kerak bumi. Minyak bumi terdiri dari campuran kompleks dari berbagai hidrokarbon, sebagian besar seri alkana, tetapi bervariasi dalam penampilan, komposisi, dan kemurniannya. Minyak bumi diambil dari sumur minyak di pertambangan-pertambangan minyak. Lokasi sumur-sumur minyak ini didapatkan setelah melalui proses studi geologi, analisis sedimen, karakter dan struktur sumber, dan berbagai macam studi lainnya. Setelah itu, minyak bumi akan diproses di tempat pengilangan minyak dan dipisah-pisahkan hasilnya berdasarkan titik didihnya sehingga menghasilkan berbagai macam bahan bakar, mulai dari bensin dan minyak tanah sampai aspal dan berbagai reaksi kimia yang dibutuhkan untuk membuat plastik dan obat-obatan. Minyak bumi digunakan untuk memproduksi berbagai macam barang dan material yang dibutuhkan manusia.<sup>12</sup>

Minyak dan gas bumi adalah sumber daya alam yang tersimpan di bawah permukaan bumi dan berbentuk cair maupun gas. Minyak dan gas bumi berada di dalam pori-pori batuan pada suatu kolam di perut bumi yang disebut reservoir.<sup>13</sup> Minyak bumi berasal dari sisa pelapukan organisme makhluk hidup dan sering kali disebut sebagai bahan bakar fosil. Minyak bumi berasal dari tumbuhan, jasad renik dan hewan yang mati dari jutaan tahun yang lalu dan mengalami pengendapan di perut bumi yang kemudian tertutup lumpur. Lumpur tersebut mengalami proses perubahan menjadi batuan sedimen karena adanya tekanan dari lapisan di atasnya. Meningkatnya tekanan dan suhu membuat bakteri anaerob menguraikan sisa jasad renik itu menjadi minyak dan gas bumi.<sup>14</sup> Sehingga dengan demikian minyak dan gas bumi disebut juga sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui

## II. PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Sektor Migas

Hampir semua kegiatan pembangunan tentunya tidak terlepas dari kebutuhan akan lahan atau tanah, dimana kegiatan pembangunan tersebut tentunya diselenggarakan oleh negara demi meningkatkan kesejahteraan rakyatnya. Merujuk pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus pemerintah, dimana dijelaskan kembali pada Pasal 52 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa yang dimaksud dengan Badan Hukum Milik Negara misalnya Badan Pelaksana Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas (BPMIGAS) yang telah berganti menjadi Satuan Kerja Khusus Pelaksana Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi (SKK Migas).

SKK Migas adalah institusi yang dibentuk oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 9 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi. Pembentukan lembaga ini dimaksudkan supaya

---

<sup>12</sup> “Uncategorized – PT DEPO REKAGUNA INDUSTRI,” accessed October 7, 2021, <https://drindustri.com/category/uncategorized/>.

<sup>13</sup> “Menggali Manfaat Minyak Dan Gas Bumi Untuk Energi Kehidupan,” *Synergy Solusi Indonesia* (blog), September 10, 2019, <https://synergysolusi.com/indonesia/berita-terbaru/menggali-manfaat-minyak-dan-gas-bumi-untuk-energi-kehidupan>.

<sup>14</sup> *Ibid.*

pengambilan sumber daya alam minyak dan gas bumi milik negara dapat memberikan manfaat dan penerimaan yang maksimal bagi negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

SKK Migas bertugas melaksanakan pengendalian, pengawasan, dan evaluasi terhadap pengelolaan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi berdasarkan Kontrak Kerja Sama (KKS). Kontrak Kerja Sama adalah Kontrak Bagi Hasil atau bentuk kontrak kerja sama lain dalam kegiatan Eksplorasi dan Eksploitasi. Jangka waktu Kontrak Kerja Sama sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 22 tahun 2001 adalah paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan selanjutnya Kontraktor dapat mengajukan perpanjangan lagi paling lama 20 (dua puluh) tahun. Kontrak Kerja Sama terdiri dari jangka waktu Eksplorasi dan jangka waktu Eksploitasi. Jangka waktu Eksplorasi dilaksanakan selama 6 tahun dan dapat diperpanjang hanya 1 kali periode paling lama 4 tahun. Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS) adalah pihak yang memiliki Kontrak Kerja Sama dengan Pemerintah RI yang diwakilkan oleh SKK Migas. KKKS ini merupakan Badan Usaha Tetap atau Perusahaan yang memiliki hak untuk mewakili pemerintah melakukan kegiatan eksplorasi, eksploitasi minyak dan gas bumi di Indonesia.

SKK Migas selaku pihak yang mewakili Pemerintah RI dalam melakukan pengendalian, pengawasan, dan evaluasi terhadap pengelolaan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi memberikan target per tahun terhadap lifting (produksi siap jual) MIGAS kepada para KKKS, dimana target tersebut disepakati secara bersama antara SKK Migas dan KKKS, agar KKKS melakukan Ekplorasi dan/atau Eksploitasi Minyak dan Gas Bumi yang mana dimaksudkan untuk menaikkan produksi nasional dan/atau menahan laju penurunan produksi MIGAS.

Dalam hal melaksanakan kegiatan eksplorasi, eksploitasi minyak dan gas bumi di Indonesia guna mencapai target yang ditetapkan oleh Pemerintah RI, selain hal teknis terdapat pula hal non teknis yang harus dilakukan/dipenuhi oleh KKKS yakni:

1. Pencapaian perijinan secara tepat waktu; dan
2. Pencapaian pengadaan tanah tepat waktu (bagi KKKS beraktifitas di daratan/*Onshore*).

Dengan ditargetkannya lifting MIGAS pertahun kepada KKKS, apakah hal-hal non teknis di atas terutama point 2 bisa terpenuhi secara tepat waktu? Sehingga kegiatan eksplorasi, eksploitasi minyak dan gas bumi dapat berjalan tanpa hambatan.

Merujuk pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bahwa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Berikut penjelasan terkait dengan tahapan tersebut yakni;

### **1. Perencanaan;**

Adalah tahapan awal dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada tahapan perencanaan pengadaan tanah ini, KKKS beserta SKK Migas melakukan penyusunan atas rencana pengadaan tanah. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah/rencana pengadaan tanah (RPT).

## 2. Persiapan;

Dalam tahap ini, setelah mendapatkan persetujuan anggaran, selanjutnya KKKS melengkapi semua dokumen yang diperlukan terkait rencana pengadaan tanah dan disampaikan kepada SKK Migas, kemudian SKK Migas mengajukan permohonan kepada Gubernur guna dapat melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah, selanjutnya dalam waktu paling lama 5 hari kerja, Gubernur membentuk Tim persiapan yang beranggotakan Bupati/Walikota, Satuan kerja perangkat daerah terkait, SKK Migas dan Instansi terkait lainnya.

Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertugas:

- a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;  
Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu 3 (tiga) hari kerja.

Merujuk pada Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa terkait dengan:

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.
- (2) Pemberitahuan secara langsung dilaksanakan dengan cara
  - a. sosialisasi;
  - b. tatap muka; dan/atau
  - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak dan/atau media elektronik.

Undangan sosialisasi atau tatap muka disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari sebelum pertemuan dilaksanakan.

- b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;  
Pendataan awal meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja.
- c. Melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan;  
Kegiatan ini dilakukan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak, dimana tempat pelaksanaan dikantor kelurahan/desa atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan atau tempat yang disepakati oleh tim persiapan dengan pihak yang berhak. Kegiatan ini dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.

Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Namun bilamana terdapat keberatan / tidak sepakat atas lokasi rencana pembangunan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja dan jikalau masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka dilaporkan kepada Gubernur melalui tim persiapan, selanjutnya Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan tersebut dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari.

Tim sebagaimana tersebut diatas bertugas menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Berdasarkan rekomendasi tersebut Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan yang disampaikan kepada SKK Migas/KKKS. Apabila Gubernur menerima keberatan maka SKK Migas-KKKS harus membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain. namun jika Gubernur menolak keberatan maka selanjutnya Gubernur melakukan penetapan lokasi pembangunan.

d. Menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan;

Merujuk pada Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa terkait penetapan lokasi, SKK Migas-KKKS mengajukan permohonan kepada gubernur berdasarkan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan dan gubernur dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan.

Gubernur mengeluarkan surat penetapan lokasi pembangunan dengan memuat nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan. Penetapan lokasi tersebut berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.

Dalam hal Penetapan Lokasi pembangunan tidak diterbitkan oleh gubernur dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau pembangunan yang tidak dapat dipindahkan

e. Mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;

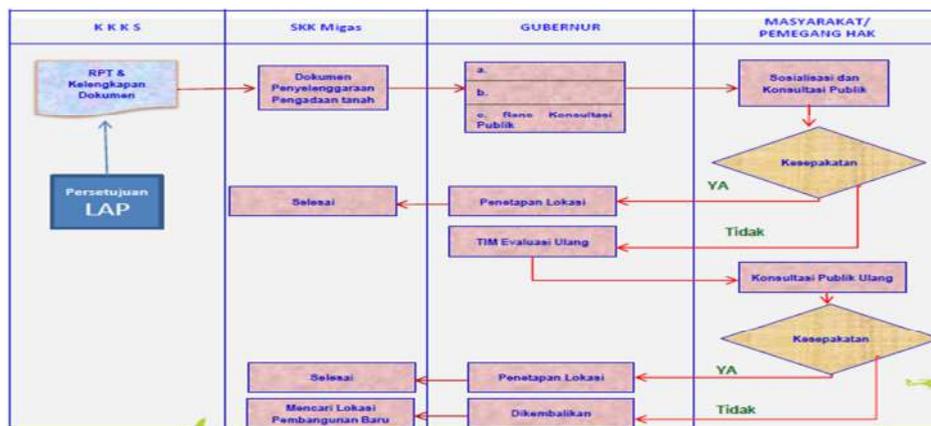
Pengumuman penetapan lokasi dilakukan selama 10 (sepuluh) hari kerja di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan dan/atau kantor kabupaten/kota dan diumumkan melalui surat kabar harian lokal dan nasional serta melalui laman (*website*) pemerintah provinsi, kabupaten/kota atau SKK Migas-KKKS.

Terkait dengan proses persiapan sebagaimana tersebut di atas dapat digambarkan pada alur dibawah:

Alur proses tahapan persiapan<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Sosialisasi SKK Migas tentang implementasi pengadaan tanah kegiatan hulu Migas tanggal 8 Maret 2013



### 3. Pelaksanaan

Merujuk pada Bagian Keempat Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bahwa untuk proses pelaksanaan Pengadaan Tanah terdiri dari:

a. Paragraf 1 – Umum

Bahwa pada pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana. Dalam rangka melaksanakan Pengadaan Tanah kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

b. Paragraf 2 – Penyiapan Pelaksanaan

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, SKK Migas – KKKS mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Ketua pelaksana pengadaan tanah.

Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana diatas, Ketua pelaksana dapat membentuk satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak dibentuknya pelaksana pengadaan Tanah.

c. Paragraf 3 – Inventarisasi dan Identifikasi

Selanjutnya satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah meliputi:

1. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi;
2. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.

Hasil kegiatan di atas dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua satuan tugas yang selanjutnya dipergunakan dalam proses penentuan nilai ganti rugi kerugian dan pendaftaran hak.

Satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah melaksanakan pengumpulan data.

Hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana tersebut di atas dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh ketua satuan tugas yang akan digunakan dalam prose penentuan nilai ganti kerugian.

Satuan Tugas menyelesaikan tugasnya untuk pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi sebagaimana tersebut di atas dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja dan dalam hal tertentu Satuan Tugas dapat melakukan tugas lebih dari 30 (tiga puluh) Hari.

Hal tertentu sebagaimana dimaksud diatas merupakan keadaan dimana:

- a. Terdapat permasalahan kondisi fisik meliputi:
  1. Belum terpasangnya tanda batas bidang tanah;
  2. Kondisi topografi di lapangan perlu penanganan khusus; dan/ atau
  3. Objek Pengadaan Tanah lintas desa/ kelurahan / kecamatan;
- b. Terbatasnya sumber daya manusia;
- c. Belum tersedianya anggaran dari Instansi yang memerlukan tanah;
- d. Masih terdapat penolakan dari pihak yang berhak.

Selanjutnya hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut diserahkan oleh ketua satuan tugas kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi. Peta bidang tanah dan daftar nominatif tersebut diumumkan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Selanjutnya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Dalam hal terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi. Selanjutnya jika keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi ditolak, maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

d. Paragraf 4 – Penetapan penilai

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Jasa Penilai atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dimana Pengadaan jasa Penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Dalam hal pemilihan penilai tidak dapat dilaksanakan, ketua pelaksana pengadaan tanah menunjuk penilai publik.

Penilai atau Penilai Publik melaksanakan tugas setelah menerima salinan dokumen perencanaan, daftar nominatif dan peta bidang tanah, dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah yang dituangkan dalam berita acara.

Penilai atau Penilai Publik menyelesaikan tugas paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara ditandatangani. Dalam melakukan tugas, penilai dapat meminta informasi dan/atau data yang mendukung penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah kepada instansi terkait.

Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh penilai atau penilai publik sebagaimana tersebut di atas disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Selanjutnya besarnya nilai ganti kerugian tersebut dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

e. Paragraf 5 – Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian

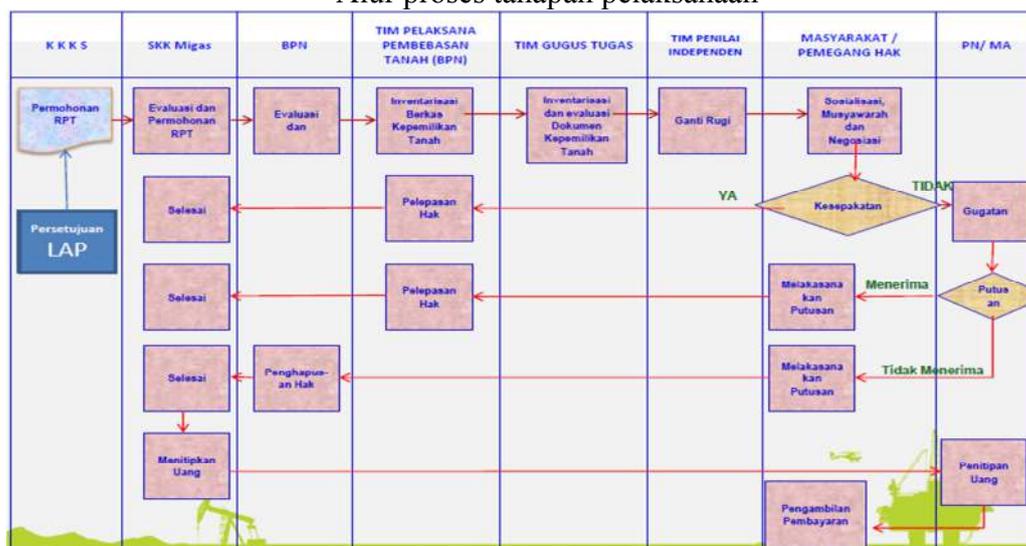
Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan penilaian ganti kerugian, dalam musyawarah tersebut pelaksana pengadaan menyampaikan besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Terkait dengan proses pelaksanaan sebagaimana tersebut di atas dapat digambarkan pada alur dibawah:

Alur proses tahapan pelaksanaan<sup>16</sup>



f. Paragraf 6 – Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;
4. Kepemilikan saham;

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Ganti Kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh SKK Migas-KKKS berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi dari

<sup>16</sup> Sosialisasi SKK Migas tentang implementasi pengadaan tanah kegiatan hulu Migas tanggal 8 Maret 2013

ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian dan pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.

**4. Penyerahan hasil**

Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah kepada kepada SKK Migas-KKKS jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dan pendaftaran/pensertipikatan wajib dilakukan oleh SKK Migas-KKKS dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Berdasarkan dari proses tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa durasi untuk penyelesaian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yakni dengan table sebagai berikut:

	Tahap Persiapan (max)	Tahap Pelaksanaan (max)	Tahap Penyerahan (max)
Proses tanpa keberatan	125 Hari	136 Hari	14 Hari
Proses dengan keberatan	176 Hari	252 Hari	14 Hari
Total	Tahap Persiapan dan Tahap Pelaksanaan		Tahap Penyerahan s/d Sertipikasi
Proses tanpa keberatan	261 Hari		275 Hari
Proses dengan keberatan	428 Hari		442 Hari

Dari table di atas dapat dilihat bahwa SKK Migas – KKKS baru bisa melaksanakan kegiatan pembangunan setelah 275 hari dengan catatan bilamana proses atau tahapan pengadaan tanah berjalan lancar, namun jikalau terdapat keberatan dari pihak yang berhak, maka kegiatan pembangunan baru dapat dilaksanakan setelah 442 hari.

Hal ini seiring dengan pengalaman pengadaan tanah yang dialami oleh SKK Migas - KKKS Eni Indonesia dimana telah melakukan pengadaan tanah di wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara sekitar tahun 2015, bahwa proses pengadaan tanahnya berdurasi lebih kurang 365 hari.

Bahwa dengan panjangnya proses dari pengadaan tanah tersebut menambah problematika tersendiri bagi Instansi yang memerlukan tanah belum lagi ditambah dengan adanya keberatan dari pihak yang berhak.

Keberatan dari pihak yang berhak tersebut jika di petakan yakni pada tahap:

a. Penetapan Lokasi;

Pada tahap ini dimungkinkan terjadinya keberatan atau penolakan dari pihak yang berhak, karena bisa jadi pihak yang berhak tersebut tidak ingin atau tidak mau tanahnya diganti rugi karena belum ada keinginan untuk menjual tanahnya.

b. Penilaian Ganti Rugi;

Pada tahap ini dimungkinkan terjadinya keberatan atau penolakan dari pihak yang berhak, karena terkait dengan angka ganti rugi yang dirasa oleh pihak yang berhak tidak sesuai atau dengan kata lain pihak yang berhak ingin nilai ganti rugi lebih besar lagi dibandingkan dengan nilai yang diberikan atau ditetapkan oleh tim pelaksana pengadaan tanah.

## **B. Dampak Pengadaan Tanah Yang Terlalu Lama Bagi Pembangunan Di Sektor Migas**

Lamanya proses pengadaan tanah tentunya akan berimbas terhadap terhambatnya pembangunan di sektor Migas. Pengadaan tanah yang diperuntukan bagi pembangunan yang ditujukan bagi kepentingan umum pelaksanaannya harus menjadi prioritas. Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa SKK Migas selaku pihak yang mewakili Pemerintah RI dalam melakukan pengendalian, pengawasan, dan evaluasi terhadap pengelolaan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi memberikan target per tahun terhadap *lifting* (produksi siap jual) MIGAS kepada para KKKS, dimana target tersebut disepakati secara bersama antara SKK Migas dan KKKS, agar KKKS melakukan Ekplorasi dan/atau Eksploitasi Minyak dan Gas Bumi yang mana dimaksudkan untuk menaikkan produksi nasional dan/atau menahan laju penurunan produksi Migas.

Bilamana hal tersebut tidak tercapai dikarenakan belum selesainya proses pengadaan tanah atau belum siapnya tanah untuk kebutuhan operasi MIGAS maka selain berdampak pada target *lifting* yang telah disepakati / produksi Migas Nasional namun juga berdampak pada penerimaan negara dari sektor Migas. Sehingga hal ini tentunya akan memperlama tercapainya tujuan utama dari pemerintah pusat.

Selain berpengaruh terhadap penerimaan kas negara yang kurang maksimal, tentunya pula berpengaruh kurang baik terhadap pihak internal dalam hal ini adalah perusahaan. Dimana perusahaan tentunya akan mengeluarkan anggaran yang lebih banyak yakni terkait dengan dana operasional yang digunakan untuk menyewa peralatan *operation* yang sudah di kontrak sejak awal.

Berkaca dari kondisi yang demikian tentu harus ada upaya-upaya yang dilakukan agar dampak yang merugikan ini dapat diminimalisir. Sehingga kedepannya ada beberapa strategi perusahaan yang akan dilakukan lebih *advance*, misalnya saja seperti perusahaan dapat lebih dini melakukan pengajuan pengadaan tanah untuk memproses pengadaan tanah. Melakukan komunikasi lebih intens untuk menentukan strategi yang tepat antara pihak internal (perusahaan) dan pihak Badan Pertanahan Nasional. Pihak Badan Pertanahan Nasional mampu mengkomunikasikan dengan warga sekitar baik secara formal dan informal agar tidak menghambat proses pengadaan tanah. Dengan begitu proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya di sektor Migas tidak memerlukan waktu yang panjang.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan peneliti dapat menyimpulkan bahwa, secara durasi waktu untuk proses pengadaan tanah itu sendiri memakan waktu selama 275 hari dengan catatan tidak terdapat keberatan atau penolakan dari pihak pemegang hak atas tanah namun jikalau terdapat keberatan dari pihak yang berhak maka menjadi 442 hari. Dengan kondisi durasi waktu di atas ditambah dengan adanya pengalaman dari SKK Migas - KKKS Eni Indonesia maka target per tahun terhadap lifting (produksi siap jual) Migas tidak akan tercapai, sehingga akan mempengaruhi produksi Migas Nasional dan berdampak pada sumber penerimaan bagi Pemerintah Indonesia. Untuk itu, berdasarkan hasil penelitian terkait dengan implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, belum terselenggara dengan efektif khususnya pada sektor Minyak dan Gas Bumi. Padahal kebutuhan atas ketersediaan tanah merupakan hal yang utama dalam kegiatan ini.

#### B. Saran

Bahwa SKK Migas – KKKS terlebih dahulu perlu melakukan perencanaan yang matang bilamana akan memulai proses pengadaan tanah minimal 1-2 tahun sebelumnya, hal ini guna mengantisipasi keterlambatan atas ketersediaan tanah sehingga mengakibatkan tertundanya kegiatan pembangunan fasilitas minyak dan gas bumi serta mempengaruhi produksi MIGAS Nasional dan berdampak pada sumber penerimaan bagi Pemerintah.

### IV. DAFTAR PUSTAKA

- Limbong, Bernhard. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*. Margaretha Pustaka, 2011.
- Mahfud, Moh. *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*. LP3ES, 2006.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, 1987.
- Siahaan, Mariot P., and Bea Perolehan Hak Atas Tanah. "Bangunan (Teori Dan Praktek)." Rajawali Press, 2005.
- Sumardjono, Maria SW. "Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya. Cetakan Kedua." *Penerbit Buku Kompas, Jakarta*, 2009.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika, 2020.
- "Arti Kata Tanah - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online." Accessed October 7, 2021. <https://kbbi.web.id/tanah>.
- Putra, Johans Kadir, Sri Endang Rayung Wulan, and Usman Usman. "PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR PERKANTORAN-COASTAL ROAD DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA." *Jurnal de Jure* 11, no. 2 (2019).
- Rohaedi, Edi, Isep H. Insan, and Nadia Zumaro. "MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM." *PAKUAN LAW REVIEW* 5, no. 2 (2019).
- Synergy Solusi Indonesia. "Menggali Manfaat Minyak Dan Gas Bumi Untuk Energi Kehidupan," September 10, 2019. <https://synergysolusi.com/indonesia/berita-terbaru/menggali-manfaat-minyak-dan-gas-bumi-untuk-energi-kehidupan>.

“Tanah.” Accessed October 7, 2021. [http://p2k.unhamzah.ac.id/ind/3073-2970/Tanah\\_26341\\_ucm\\_p2k-unhamzah.html](http://p2k.unhamzah.ac.id/ind/3073-2970/Tanah_26341_ucm_p2k-unhamzah.html).  
“Uncategorized – PT DEPO REKAGUNA INDUSTRI.” Accessed October 7, 2021. <https://drindustri.com/category/uncategorized/>.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria  
Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 Tentang Minyak dan Gas Bumi  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum  
Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2013 Penyelenggaraan Pengelolaan Kegiatan Usaha Hulu Minyak Dan Gas Bumi  
Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.