

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat.

Biarpun umumnya dapat diperjualbelikan, dalam pandangan orang Indonesia, tanah bukan komoditi perdagangan, sebagai yang tampak dari sikap dan perbuatan sementara pengusaha kita dalam melakukan kegiatan ekonominya. Tanah bukan sebagai obyek investasi, lebih-lebih dijadikan obyek spekulasi.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, pemeliharanya perlu diatur, agar terjamin

1. 1. 1. dalam penguasaan dan pemeliharannya serta sekaligus

terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.¹

Satu persoalan hukum pertanahan yang kelihatannya tidak pernah selesai diperbincangkan dan dikaji orang adalah persoalan pengambilan tanah kepunyaan penduduk/masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan yang bisa dikenal dengan sebutan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah. Hal ini menyangkut persoalan yang kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak persediaan tanah sudah mulai terasa sulit. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di negara kita bukan saja memaksa harga tanah pada berbagai tempat untuk naik melambung akan tetapi juga telah menciptakan suasana dimana tanah sudah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai sangat tinggi, akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah dimaksud.

Pada sisi yang lain keterikatan antara orang dengan tanah yang memang sejak dahulu sudah tampak sekarang ini menjadi sangat kompleks dengan berbagai dimensinya, sehingga mengambil tanah penduduk tanpa adanya unsur kerelaan dari pemegang hak akan menimbulkan masalah tidak hanya menyangkut tanahnya sendiri, akan tetapi bahkan yang lebih menonjol adalah masalah-masalah yang berkaitan dengannya. Seperti masalah politik, sosial, budaya dan lain-lain, sehingga sedikit saja

¹ D. S. Mulya, *Manajemen Pembangunan Melalui Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta

salah langkah persoalannya bias menjadi rumit dan menjadi masalah besar dan memusingkan seperti yang tampak pada akhir-akhir ini.²

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali oleh karena sebagian besar daripada kehidupannya adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa mendatang. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan dan pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.³

Kebutuhan manusia akan tanah sangat penting karena manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah. Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945.

Indonesia sebagai negara berkembang yang sedang giat melakukan pembangunan sangat membutuhkan tanah sebagai sumberdaya dan ruang pembangunan. Kebutuhan tersebut antara lain meliputi pengadaan tanah untuk pembangunan industri/pabrik, jalan, serta pembangunan fasilitas lain yang berkaitan

²
³

dengan kehidupan manusia baik sebagai individu maupun dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Pengadaan tanah untuk tujuan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah tersebut mengacu pada pelaksanaan Pasal 1 butir 3 Perpres. R.I. Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Pembangunan tempat industri/pabrik, jalan, serta pembangunan fasilitas lain yang dilakukan pihak pemerintah maupun pihak swasta memang membutuhkan tanah yang tidak sedikit dan harus pada tempat yang sudah ditentukan, meskipun terdapat pada areal persawahan penduduk ataupun pada lingkungan permukiman penduduk. Dalam hal tersebut warga seringkali menjadi pihak yang dirugikan akibat pengadaan tanah untuk proyek yang dilakukan oleh instansi pemerintah atau pihak swasta, seperti harga jual tanah yang sangat rendah, atau mungkin fasilitas yang akan dibangun kurang menguntungkan bahkan merugikan masyarakat pemilik tanah yang terdahulu dan lain sebagainya. Karena mengingat bahwa pelaksanaan pembangunan selain harus mengingat tentang penataan wilayah juga harus mengingat kesejahteraan

... dan ketika ini di pembangunan yang akan dilaksanakan dapat menguntungkan

Pembangunan industri/pabrik yang dibangun oleh pihak swasta misalnya, tidak sedikit membutuhkan tanah bahkan hingga berhektar-hektar dan untuk mendapatkannya juga bukan merupakan hal yang sangat mudah dan terkadang mengalami hambatan-hambatan baik yang datang dari pemerintah maupun masyarakat. Dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan proyeknya, perusahaan pembangunan pabrik harus mengadakan sebidang tanah seluas rencana proyek. Pengadaan tanah untuk perusahaan diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 1994 tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

Berdasarkan uraian di atas, dari permasalahan tanah di dalam masyarakat kita sebagaimana banyak terjadi mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan proyek pembangunan, penelitian ini akan diarahkan kepada pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan pabrik rokok Sampoerna oleh pihak swasta.

Kabupaten Pacitan pada saat ini sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan fisik dan berbagai fasilitas umum, serta salah satunya adalah pembangunan pabrik rokok Sampoerna yang sekarang ini sudah berdiri di Kabupaten Pacitan. Pembangunan tersebut tidak terlepas dari peran pihak swasta untuk membuka lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat Pacitan khususnya, dalam rangka mengurangi pengangguran. Atas dasar itu pula penulis tertarik untuk meneliti dan menulis skripsi dengan judul "PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN SWASTA" (Studi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pabrik Rokok

Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan)

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian dalam latar belakang permasalahan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan pabrik rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di Kabupaten Pacitan ?
2. Bagaimana dampak pembangunan pabrik rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera terhadap masyarakat di sekitar pabrik ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan ini dimaksudkan untuk :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan pabrik rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di Kabupaten Pacitan.
2. Untuk mengetahui dampak pembangunan pabrik rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera terhadap masyarakat di sekitar pabrik

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini kiranya dapat memberikan masukan dan manfaat sebagai berikut :

1. Praktis

Diharapkan memberikan masukan bagi pemerintah khususnya instansi yang terkait dengan kantor Badan Pertanahan Nasional dalam mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pabrik.

2. Teoritis

Diharapkan dapat menambah pustaka bagi siapa saja yang ingin mengetahui, mempelajari dan meneliti secara lebih mendalam mengenai masalah ini dapat memberikan tambahan pemikiran ilmu pengetahuan dalam bidang agraria khususnya mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan pabrik rokok Sampoerna oleh pihak swasta.

E. Tinjauan Pustaka

Setiap kegiatan membutuhkan tanah yang terkait dengan pemilikan dan penguasaan tanah untuk tujuan pembangunan harus sesuai dengan tataguna tanah, pemerintah dalam usahanya mengatur tata ruang makin hari makin dihadapkan pada masalah-masalah penggunaan tanah, yang bukan saja frekuensinya makin banyak, tetapi intensitasnya yang semakin meningkat.⁴

Penanam modal banyak yang menginginkan tanah untuk tempat usahanya, bahkan tanah yang mereka butuhkan tidak sedikit. Sebagai contoh, sebuah pembangunan pabrik tidak mungkin hanya membutuhkan tanah yang sangat kecil dan yang pasti akan membutuhkan tanah yang begitu besar. Hal tersebut sangat terkait dengan tata ruang, karena pembangunan akan lebih terarah, sehingga tidak ada lagi pembangunan yang menggunakan lahan-lahan pertanian.

Gejala-gejala yang muncul malah sebaliknya, yaitu di daerah yang subur pasti produksinya banyak, manusianya banyak, dan akibatnya tanah-tanah untuk kegiatan non pertanian harus tersedia dan berdekatan dengan daerah subur tadi.

Efisiensi dijadikan dalih oleh para pengusaha di bidang non pertanian yang cenderung menguasai tanah-tanah pertanian untuk kepentingan usahanya. Di lain pihak, tanah pertanian subur makin langka dan jumlah luasnya terbatas. Pemerintah berusaha untuk mengatasi penggunaan tanah subur guna keperluan non pertanian.

Pemerintah dalam perkembangannya telah menetapkan UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, jadi dalam hal pengadaan tanah untuk penanaman modal oleh swasta terdapat keharusan untuk memperhatikan undang-undang tersebut. Pemerintah juga mempunyai rencana penataan ruang yang harus dipatuhi oleh para pihak yang akan melakukan pembangunan di wilayah tertentu.

Rencana penataan ruang termuat dalam UU No. 24 tahun 1992 tentang penataan ruang bagi maksud pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan dalam Pasal 7 undang-undang tersebut dinyatakan bahwa untuk mencapai tujuan

penataan ruang dilaksanakan berdasarkan tiga pendekatan :

1. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan, meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya.
2. Penataan ruang berdasarkan aspek administratif, meliputi ruang Wilayah Nasional, Wilayah Propinsi, Daerah Tingkat I, dan Wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
3. Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan pedesaan, kawasan perkotaan. Dan kawasan tertentu.

Pengaturan pengadaan tanah tersebut, perlu kiranya diperhatikan hal-hal sebagai berikut :⁵

1. Dengan adanya Pasal 2 ayat (2) Keppres Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, maka pengadaan tanah untuk keperluan perusahaan swasta dilaksanakan dengan langsung berhubungan dengan pemegang hak atas tanah. Dalam waktu-waktu yang lalu sering terjadi pengadaan tanah bagi pihak swasta dilakukan melalui tata cara pembebasan tanah yang merugikan pemegang hak atas tanah karena harga tanah yang ditekan. Meskipun dengan adanya ketentuan baru tersebut pemegang hak atas tanah dihubungi langsung oleh perusahaan swasta yang memerlukannya, perlu diberikan bimbingan kepada pemegang hak atas tanah mengenai harga yang wajar sesuai dengan harga pasar agar pemegang hak atas tanah tidak dirugikan.

⁵ Gadjah Mada University, Dec. 2002, hal

2. Disamping pelepasan hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar, perlu diperhatikan pula penyerahan hak atas tanah melalui sewa tanah atau tanah dijadikan saham dari kegiatan yang bersangkutan yang menghasilkan dividen bagi pemegang hak atas tanah. Menyewakan tanah atau menjadikan tanah sebagai saham dapat dimasukkan kedalam cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sebagai tercantum dalam Pasal 2 ayat (3).

Berdasarkan Pasal 2 tersebut Keppres No. 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum cukup jelas mengatur tentang perolehan tanah yang dilakukan pihak swasta, proses peralihannya haknya dengan menggunakan proses jual beli, tukar menukar atau cara lain yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sekalipun kelihatannya persoalan ini hanya bersifat keperdataan dan diselesaikan dengan kebebasan para pihak yang masih ada persoalan yang diperhatikan, bilamana pihak yang ingin mendapat tanah adalah pihak yang tidak boleh mempunyai hak milik, sedang tanah yang diperlukan berstatus hak milik maka penyelesaiannya tentu tidak dapat ditempuh melalui suatu peralihan hak biasa seperti jual beli.

Berdasarkan Keppres ini pula didalam Bab V adalah mengenai Ketentuan Penutup Pasal 24, menyatakan tidak berlaku lagi ketentuan yang mengatur tata cara pembebasan tanah kepentingan swasta yaitu :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

Bahwa hal-hal yang diatur dalam Keppres No. 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dianggap sudah tidak relevan atau sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum dan didasarkan pada meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak sah atas tanah, berdasarkan ketentuan tersebut diperlukan peraturan yang baru mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, oleh karena itu Pemerintah memberlakukan Perpres No. 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan peraturan tersebut merupakan peraturan terbaru mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Hal-hal yang diatur dalam Keppres No. 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, mengenai pengadaan tanah untuk keperluan perusahaan swasta dilaksanakan dengan langsung

(2) dan (3), pengaturan seperti itu juga diatur didalam peraturan yang baru yaitu Perpres No. 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum didalam Pasal 2 ayat (1) dan (2).

Diberlakukannya Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, merupakan pengaturan yang diperuntukkan hanya untuk pemerintah. Untuk itu pengelola pembangunan perusahaan industri/pabrik tidak mempunyai pegangan untuk dapat memperoleh tanah untuk pelaksanaan proyeknya. Sehingga pelaksanaannya tetap menggunakan peraturan yang lama yaitu, Keputusan Menteri Negara agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 tahun 1994 tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

Keputusan tersebut menjelaskan tentang bagaimana suatu perusahaan penanaman modal untuk dapat memperoleh tanah untuk menjalankan proyeknya. Menurut Pasal 1 butir 1 Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal, dinyatakan :

“Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak”.

Kemudian dalam Pasal 2 ayat (1) (2) dan (3) keputusan tersebut juga dinyatakan :

(1) Perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilakukan diareal yang telah ditetapkan izin lokasi.

(2) Perolehan tanah dilakukan secara langsung antara perusahaan dengan

(3) Pemerintah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pengadaan tanah untuk kepentingan pihak swasta dalam hal ini adalah investor/pengusaha, selain berhubungan dengan warga masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang dijadikan obyek pembangunan harus memperhatikan juga masalah penataan wilayah yang hal tersebut berkait dengan perizinan yaitu izin lokasi.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi, dalam Pasal 3 dinyatakan :

“Tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya”.

Sebagaimana diatur pula dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 462-98 tanggal 9-01-1996 tentang Larangan Pembebasan Tanah Bagi Perusahaan-perusahaan yang Tidak Berdasarkan Izin Lokasi yang menyatakan :

1. Melarang perusahaan-perusahaan yang tidak memiliki izin lokasi dengan cara dan bentuk apapun melakukan kegiatan perolehan/penguasaan tanah.
2. Melakukan upaya pemberantasan dan pencegahan praktek calo dan spekulasi tanah yang merugikan para pemilik tanah dan menyulitkan perolehan tanah bagi pengusaha yang memiliki izin lokasi.

Izin adalah salah satu instrument yang paling banyak dalam hukum

..... untuk mengatur tingkah

laku para warganya. Pemberian izin yang keliru atau tidak cermat serta tidak memperhitungkan dan mempertimbangkan kepentingan lingkungan akan mengakibatkan terganggunya keseimbangan ekologis yang sulit dipulihkan.⁶

Suatu kegiatan yang diperkirakan akan mempunyai dampak terhadap lingkungan perlu dilakukan suatu langkah preventif. Untuk itu setiap perencanaan kegiatan harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) seperti diatur dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan lingkungan Hidup, yaitu Pasal 18 :

“Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan yang kemungkinan dapat menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup, wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan yang pelaksanaannya diatur dengan peraturan pemerintah.”

Dampak lingkungan hidup itu sendiri berdasarkan Pasal 1 butir 20 Undang-undang Nomor 27 Tahun 1997 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan adalah :

“Dampak lingkungan hidup adalah pengaruh perubahan pada lingkungan hidup yang diakibatkan oleh suatu usaha dan/atau kegiatan.”

Analisis ini dapat diketahui secara lebih terperinci dampak negatif dan positif yang akan timbul dari usaha atau kegiatan tersebut. Sehingga sejak dini telah dapat dipersiapkan langkah untuk menanggulangi dampak negatif dan mengembangkan dampak positifnya. Dampak yang penting menurut Pasal 5 (1) Undang-undang Nomor 27 Tahun 1997 tentang pengelolaan lingkungan hidup ialah :

1. Besarnya jumlah manusia yang akan terkena dampak;
2. Luas penyebaran dampak;
3. Lamanya dampak berlangsung;
4. Intensitas dampak;
5. Banyaknya komponen lain yang akan terkena dampak;
6. sifat kumulatif dampak-dampak tersebut;
7. berbalik (reversible) atau tidak berbaliknya (irreversible) dampak.

Analisis mengenai dampak lingkungan merupakan bagian dari proses perencanaan kegiatan yang menjadi pangkal tolak pengaturan dalam prosedur perizinan. Sehingga analisis mengenai dampak lingkungan itu merupakan dokumen yang wajib dimiliki oleh suatu perusahaan sebelum izin diterbitkan, karena analisis mengenai dampak lingkungan berfungsi sebagai instrumen pencegahan pencemaran lingkungan.

Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedang pada pihak lain persediaan akan tanah sangat terbatas. Sehingga penambahan untuk kebutuhan yang satu akan mengurangi persediaan tanah untuk kebutuhan yang lain. Hal ini disamping menimbulkan alih fungsi tanah dari pertanian, juga mengakibatkan makin meningkatnya harga tanah.⁷

Pembangunan disamping dilakukan oleh pemerintah juga dilakukan oleh swasta yang secara otomatis pihak swasta pun juga memerlukan tanah untuk melaksanakan proyeknya. Namun dalam melaksanakan pembangunan, pihak swasta

⁷ Soemarto, S. dan M. D. S. (1991). *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hal. 7

lebih berorientasi pada kepentingan usaha atau bisnis. Pembangunan harus memikirkan juga adanya keadilan antara pemerintah atau pihak swasta sebagai pengelola pembangunan dengan masyarakat sebagai pemilik tanah yang akan dijadikan proyek pembangunan, sehingga tidak ada lagi pihak yang dirugikan dalam setiap kebijakan yang dikeluarkan pemerintah dalam hal pembangunan.

Proses industrialisasi merupakan gejala yang tidak dapat dielakkan dalam pembangunan negara kita, kegiatan ekonomi memunculkan tiga pelaku yakni negara/pemerintah, pihak swasta, dan masyarakat, yang masing-masing mempunyai posisi tawar menawar yang berbeda karena perbedaan dalam akses politik berkenaan dengan sumber daya alam berupa tanah yang terbatas. Kedudukan yang tidak terbatas. Kedudukan yang tidak seimbang dalam posisi tawar menawar diantara masyarakat dan pihak swasta lebih dikukuhkan dengan adanya kewenangan pembuat kebijakan untuk merancang kebijakan yang bias terhadap kepentingan kelompok kecil masyarakat tersebut dalam upaya penguasaan dan pemanfaatan tanah.⁸

Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan

⁸ Soekanto, *Dasar-Dasar Sosiologi*, Jember: Jember University Press, 2004, hal. 100.

serta mencegah pembangunan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan.⁹

Masalah di bidang pertanahan merupakan masalah yang sangat rawan, tidak hanya sekedar merupakan persoalan pemilikan dan tegaknya hukum tetapi juga menjadi persoalan politik. Oleh karena itu demi tepeliharanya keamanan dan ketertiban dalam masyarakat, kasus-kasus yang muncul harus segera diselesaikan.

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data-data dan bahan-bahan yang diperlukan untuk menyelesaikan masalah dalam skripsi ini, maka dipergunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Bentuk Data

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari buku-buku literatur, laporan penelitian, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian dan sebagainya.

2. Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- 2) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.
- 4) Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan lingkungan Hidup.
- (5) undang-undang Nomor 27 Tahun 1997 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
- 6) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.

b. Bahan Hukum Sekunder

- 1) Buku-buku yang membahas tentang pertanahan.
- 2) Buku-buku yang membahas tentang hak-hak atas tanah.
- 3) Buku-buku yang membahas tentang pengadaan tanah untuk pihak swasta.

c. Bahan Hukum Tersier

- 1) Kamus Bahasa Inggris.
- 2) Kamus Bahasa Indonesia

3. Metode pengumpulan data

Untuk Mengumpulkan data dalam penelitian ini, metode yang dipergunakan adalah:

a. Metode Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data dilakukan peneliti dengan cara memberikan pertanyaan langsung kepada responden pada instansi tersebut yang dimaksud untuk menambah keterangan yang belum lengkap.

b. Metode Dokumentasi

Yaitu metode pengumpulan data dilakukan dengan pencatatan dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian. Dokumen diperlukan untuk menambah lengkapnya data yang diperoleh.

4. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Pacitan yaitu pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan pabrik rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di Kabupaten Pacitan dengan maksud untuk memudahkan pemenuhan dalam penyusunan dan memperoleh data-data primer yang langsung dengan obyek penelitian.

5. Responden

Adapun responden yang ditentukan dalam penelitian ini adalah:

a. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pacitan

1. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pacitan sebagai pengelola pabrik

- c. Kepala Dinas Ketertiban dan Lingkungan Hidup
- d. Kepala Kantor Pemerintahan Daerah Kabupaten Pacitan
- e. Kepala Kantor Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan
- f. Masyarakat di sekitar pabrik yang terkena dampak secara langsung yaitu dengan teknik non random sampling, dimana tidak setiap masyarakat mendapat kesempatan untuk dipilih menjadi responden. Selanjutnya dilakukan pengambilan sampel secara purposif sampling karena responden dipilih dengan kriteria tertentu yang dianggap mampu memberikan keterangan dari dampak yang disebabkan sehingga bisa dijadikan bahan penelitian.

6. Cara Pengambilan Data

Data yang diperoleh dalam penelitian akan dianalisis secara Diskriptif Kualitatif, yaitu memberikan gambaran metode analisis dengan memaparkan secara runtut untuk mendapatkan pemahaman dan sistematika terhadap permasalahan sehingga dapat diambil kesimpulan