

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALAN *BY PASS* BANDARA INTERNASIONAL LOMBOK
DI PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

Skripsi
Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

NURAINUN DAMANIK
NIM. 08172360/M

PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA
2012

ABSTRACT

The district Lombok Tengah and Lombok Barat was carry out land acquisition for construction of by pass roads Lombok's International Airport. Implementation of this land acquisition are guided by the presidential regulation number 36 of 2005 jo presidential regulation number 65 of 2006 jo chief national land agency regulation number 3 in 2007. Implementation of land acquisition can not be separated from problems such as the difficulty of reaching agreement for determination of the shape and amount of torts.

The purpose of this studi was to determine the Implementation of this land acquisition for construction of by pass roads Lombok's International Airport in Nusa Tenggara Barat Province as well as constraints and efforts to overcome. Methods used in this study is a qualitative with descriptive comparative approach, which describes the process of land acquisition activities for construction of by pass roads Lombok's International Airport and compare it with existing regulations. Retrieval of data by interview with purposive sampling techniques, documentation, and literature studies. Data analysis techniques are descriptive comparative.

The results showed that the activities of land acquisition for construction of by pass roads Lombok's International Airport consists of 10 (ten) stages. Phases of activity are not entirely in accordance with applicable regulations such as institution require a land do not set development proposal, land procurement committee established by the regents, the amount of land procurement committee member of more than 9 (nine)persons. Constraints faced in land acquisition activities is the length of the agreement reached, people are not present in the deliberations and the difficulty of finding a replacement land. The efforts are made of conducting deliberations repeatedly, invited back to the community that are not present in the deliberations, consulted the parliament and the Minister of finance.

(keyword: land acquisition, road construction)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB. I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Manfaat Penelitian	6
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Kerangka Teoritis	7
1. Jalan <i>By Pass</i>	7
2. Pengadaan Tanah.....	7
3. Kepentingan Umum.....	8
4. Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah	11
5. Ganti Rugi.....	11
6. Musyawarah.....	12
7. Panitia Pengadaan Tanah.....	12
8. Tahapan Pengadaan Tanah	13
B. Kerangka Pemikiran	32
BAB. III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	33
B. Lokasi Penelitian	33
C. Teknik Penjaringan Informan	34
D. Jenis-Jenis Sumber Data	34
E. Teknik Pengumpulan Data	35
F. Teknik Analisis Data	36
BAB. IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.	
A. Keadaan Fisik Dan Geografis Provinsi NTB.....	37
B. Keadaan Demografi	39
C. Pertanian	39
D. Sarana Dan Prasarana Perhubungan	40

BAB. V	PELAKSANAAN KEGIATAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN <i>BY PASS</i> BIL	
	A. Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan <i>By Pass</i> BIL Di Kabupaten Lombok Tengah Serta Kesesuaiannya Dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007	47
	B. Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan <i>By Pass</i> BIL Di Kabupaten Lombok Barat Serta Kesesuaiannya Dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007	68
BAB. VI	KENDALA-KENDALA YANG DIHADAPI DALAM PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN <i>BY PASS</i> BIL DAN UPAYA UNTUK MENGATASINYA	
	A. Kendala-Kendala	90
	B. Upaya Mengatasi Kendala-Kendala	91
BAB. VII	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	92
	B. Saran	93
	DAFTAR PUSTAKA	94
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Nusa Tenggara Barat adalah sebuah provinsi di Indonesia. Sesuai dengan namanya, provinsi ini meliputi bagian barat Kepulauan Nusa Tenggara. Dua Pulau terbesar di provinsi ini adalah Lombok yang terletak di barat dan Sumbawa yang terletak di timur. Ibu kota provinsi ini adalah Kota Mataram yang berada di Pulau Lombok. Luas pulau ini mencapai 5.435 km², menempatkannya pada peringkat 108 dari daftar pulau berdasarkan luasnya di dunia (http://id.wikipedia.org/wiki/Pulau_Lombok diunduh tanggal 3 januari 2012).

Agenda pembangunan nasional menempatkan Pulau Lombok ke dalam koridor 5 (lima), yaitu pembangunan daerah pusat ekonomi dengan potensi pariwisata dan pangan nasional. Saat ini pemerintah sedang giat dan semangat luar biasa untuk mengembangkan Pulau Lombok sebagai primadona baru pariwisata Indonesia. Proyek miliaran dolar Amerika untuk pembangunan infrastruktur dan perbaikan akses ke Pulau Lombok pun menjadi rangkaian agenda penting pemerintah Indonesia dari tahun 2007. Puncaknya adalah peresmian Bandara Internasional Lombok pada tanggal 1 Oktober 2011 (<http://ekonomi.kompasiana.com/bisnis/2011/11/02/kuasa-dalam-industri-pariwisata-pulau-lombok/> diunduh tanggal 3 Januari 2012).

Bandara Internasional Lombok yang baru diresmikan itu membutuhkan infrastruktur jalan untuk operasionalnya. Oleh karenanya pemerintah

membangun Jalan *By Pass* untuk kelancaran lalulintas dari dan menuju Bandara tersebut. Jalan *By Pass* Bandara Internasional Lombok yang akan dibangun ini akan melintasi Kabupaten Lombok Barat hingga Kabupaten Lombok Tengah dengan panjang 20,15 kilometer dan lebar jalan 27,5 meter.

Sebelum pembangunan jalan *By Pass* ini, sudah terdapat jalan umum yang biasa digunakan untuk akses masyarakat, namun selama ini jalan yang sudah ada tidak dapat digunakan secara maksimal untuk menuju bandara. Hal ini disebabkan jarak tempuh yang lebih jauh, sebagian geometri jalan sempit, terdapat tiga pasar tumpah dan setiap hari Sabtu dan Minggu adanya kegiatan Nyongkolan yaitu suatu rangkaian adat perkawinan masyarakat suku Sasak di Lombok, dimana pengantin laki-laki dan pengantin perempuan diantar ke rumah orang tua perempuan secara bergerombol dan diiringi alat musik tradisional. Prosesi ini menggunakan jalan umum dan dapat menyebabkan kemacetan disepanjang jalan yang digunakan (http://www.lombokpost.co.id/index.php?option=com_k2&view=item&id=6582:nyongkolan-tak-mungkin-dihapus). Jika terjadi kemacetan maka sudah tentu masyarakat yang akan menuju Bandara Internasional Lombok akan mengalami kendala dan ini merupakan masalah serius bagi operasional Bandara Internasional Lombok. Mengingat permasalahan tersebut, maka Pemerintah Daerah berinisiatif untuk membangun jalan *By Pass* menuju Bandara Internasional Lombok. Dengan adanya jalan *By Pass* ini diharapkan lalu lintas dari dan menuju Bandara Internasional Lombok dapat berjalan lancar .

Pembangunan jalan *By Pass* Bandara Internasional Lombok dilaksanakan dengan Pengadaan Tanah. Hal ini dikarenakan tanah-tanah pada lokasi rencana pembangunan jalan tersebut sudah dipunyai atau dikuasai oleh masyarakat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan landasan hukum. Hal ini dapat di lihat dalam Pasal 2 ayat (2) poin a UUPA dimana Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaan tanah dengan mengingat fungsi sosial tanah sebagaimana dijelaskan dalam pasal 6 UUPA. Kemudian pasal 18 UUPA menjelaskan 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. Dari pasal 18 UUPA tersebut disusunlah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Undang-undang ini memberi kewenangan kepada Pemerintah untuk melakukan pencabutan hak dengan pemberian ganti kerugian apabila pemilik, pemegang atau yang menguasai tanah tidak bersedia secara sukarela menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya.

Dalam perkembangan selanjutnya, berkenaan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, Pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Selanjutnya pemerintah mengeluarkan penyempurnaan yaitu Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Melalui Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pemerintah menerbitkan petunjuk pelaksanaan Nomor 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006.

Tanggal 14 januari 2012 telah disahkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, tetapi sampai tulisan ini dibuat belum ada peraturan pelaksanaannya. Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini merupakan undang-undang pertama yang mengatur pelaksanaan pengadaan tanah. Undang-undang Pengadaan tanah ini diharapkan dapat menjadikan pembangunan sebagai suatu alat untuk memberikan kesejahteraan kepada rakyat.

Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *By Pass* Bandara Internasional Lombok tidak terlepas dari permasalahan. Permasalahan tersebut seperti musyawarah yang makan waktu lama karena sulitnya mencapai sepakat.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “ PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN *BY PASS* BANDARA INTERNASIONAL LOMBOK DI PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *By pass* Bandara Internasional Lombok di Provinsi Nusa Tenggara Barat?
2. Apa kendala dari kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *By pass* Bandara Internasional Lombok di Provinsi Nusa Tenggara Barat dan bagaimana upaya mengatasi kendala tersebut?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui

- a. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *By pass* Bandara Internasional Lombok di Provinsi Nusa Tenggara Barat;
- b. Kendala yang terjadi dan upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi kendala dalam Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *By pass* Bandara Internasional Lombok di Provinsi Nusa Tenggara Barat;

2. Manfaat penelitian

Manfaat penelitian adalah

- a. Menambah kajian dan ilmu pengetahuan mengenai kegiatan pengadaan tanah;
- b. Memberi masukan kepada pemerintah dan BPN RI serta jajarannya dalam mengambil kebijakan untuk kegiatan pengadaan tanah.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *By pass* Bandara Internasional Lombok sudah selesai dilaksanakan. Kesimpulan yang dapat diambil dari kegiatan pengadaan tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *By pass* Bandara Internasional Lombok di Provinsi Nusa Tenggara Barat terdiri dari 10 (sepuluh) tahap. Tahapan-tahapan kegiatan tersebut tidak semuanya sesuai dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 seperti : instansi yang memerlukan tanah tidak menyusun proposal rencana pembangunan, tidak menyampaikan tembusan permohonan penetapan lokasi ke kantor pertanahan, surat keterangan penetapan lokasi diterbitkan oleh Bupati, panitia pengadaan tanah dibentuk oleh Bupati, jumlah anggota panitia pengadaan tanah lebih dari 9 (Sembilan) orang.
2. Beberapa kendala yang dihadapi dalam kegiatan pengadaan tanah di Kabupaten Lombok Tengah dan Kabupaten Lombok Barat antara lain : lamanya kesepakatan tentang besar dan bentuk ganti rugi, ketidakhadiran masyarakat dalam musyawarah, dan adanya kesulitan mencari tanah pengganti. Upaya yang dilakukan yaitu dengan melakukan musyawarah berulang kali, mengundang kembali masyarakat yang tidak hadir dalam musyawarah, melakukan konsultasi ke DPRD dan Menteri Keuangan.

Berdasarkan Musyawarah yang telah dilakukan, dihasilkan kesepakatan sebagai berikut:

a. Kabupaten Lombok Tengah

Bentuk ganti rugi berupa uang dengan rincian yaitu

- Untuk tanah sawah, kebun dan ladang sebesar Rp.150.000,-/m²
- Untuk pekarangan sebesar Rp.200.000,-/m²

b. Kabupaten Lombok Barat

Bentuk ganti rugi berupa uang dan tanah. Ganti rugi dalam bentuk uang dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk tanah di pinggir jalan raya : Rp.120.000,-/m²
- Untuk tanah di pinggir jalan desa : Rp.110.000,-/m²
- Untuk tanah pekarangan : Rp.110.000,-/m²
- Untuk tanah sawah : Rp. 70.000,-/m²

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian diatas dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Pemerintah provinsi harus berperan aktif dalam kegiatan pengadaan tanah ini agar koordinasi antar dua kabupaten dapat dilaksanakan dengan baik dan dapat menselaraskan pelaksanaan pengadaan tanah antar masing-masing kabupaten.
2. Panitia pengadaan tanah dan Pemerintah Kabupaten harus lebih intensif melakukan musyawarah dan pendekatan-pendekatan kepada masyarakat dalam menentukan bentuk ganti rugi sehingga masyarakat menyetujui ganti rugi dalam bentuk uang mengingat sulitnya mencari tanah pengganti untuk ganti rugi dalam bentuk tanah.
3. Kantor Pertanahan harus mengoptimalkan fungsi kesekretariatan panitia pengadaan tanah dalam hal mengadministrasi dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah. Hal-hal yang harus diperhatikan seperti penataan arsip berupa melengkapi arsip, membuatkan tempat khusus arsip dan sebagainya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H, 2007, *Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia: Jakarta.
- , 1996, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Pt. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Arianto, Tjahyo, Dkk, 2011, *Masalah Pertanahan Kontemporer & Keamanan Investasi Jangka Panjang (Long Term Profit): Sarjita, Manajemen Perolehan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Problematika Pengelolaannya*, Yogyakarta.
- Biro Hukum Dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dan Peraturan Yang Terkait*, Yayasan Bhumi Bhakti Adhiguna: Jakarta.
- Bungin, B, 2007, *Penelitian Kualitatif*, Prenada Media Group: Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Djambatan: Jakarta.
- Nusa Tenggara Barat Dalam Angka 2011, Badan Pusat Statistik Provinsi Nusa Tenggara Barat
- Sumardjono, Maria, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas: Jakarta.
- Salindeho, John, 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2010). *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian Dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan*

Nasional. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Sutedi, Adrian, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika: Jakarta.

Wisnuntoyo, 2007, *Modul Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Peraturan-Peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD).

Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Internet

[Http://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Jalan_Bebas_Hambatan](http://id.wikipedia.org/wiki/Jalan_Bebas_Hambatan) Diunduh Tanggal 5 September 2011.

[Http://Id.Wikipedia.Org/Wiki/Pulau_Lombok](http://id.wikipedia.org/wiki/Pulau_Lombok) Diunduh Tanggal 3 Januari 2012.

[Http://Ekonomi.Kompasiana.Com/Bisnis/2011/11/02/Kuasa-Dalam-Industri-Pariwisata-Pulau-Lombok/](http://ekonomi.kompasiana.com/bisnis/2011/11/02/kuasa-dalam-industri-pariwisata-pulau-lombok/) Diunduh Tanggal 3 Januari 2012.

[Http://Www.Lombokpost.Co.Id/Index.Php?Option=Com_K2&View=Item&Id=6582:Nyongkolan-Tak-Mungkin-Dihapus/](http://www.lombokpost.co.id/index.php?option=com_k2&view=item&id=6582:nyongkolan-tak-mungkin-dihapus/) Diunduh Tanggal 5 September 2011.