

**PERMASALAHAN YANG DIHADAPI OLEH PEMEGANG  
HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN BANDARA INTERNASIONAL  
DI KABUPATEN LOMBOK TENGAH  
PROPINSI NUSA TENGGARA BARAT  
PASCA PENGADAAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

**PUTU JUNI SWASTA**  
NIM . 9761263

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**



## INTISARI

Untuk keperluan pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah, telah diadakan kegiatan pengadaan tanah. Kegiatan tersebut dimulai pada tahun 1994 yang meliputi areal seluas 554,2828 Ha dalam empat wilayah desa yaitu Desa Penujak, Lajut, Tanak Awu dan Ketare. Proses pengadaan tanahnya selesai pada tahun 1998 kemudian telah terbit SK. Hak Pengelolaannya tahun 2000 atas nama PT (Pesero) Angkasa Pura I. Dalam proposal perencanaan pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah akan dimulai pada tahun 1997. Namun kenyataannya setelah proses pengadaan tanahnya selesai dan SK. HPL-nya terbit sampai sekarang realisasi pembangunan Bandara tersebut belum terwujud karena belum adanya dana. Hal ini menyebabkan terjadinya penguasaan kembali secara fisik tanah oleh bekas pemilik tanah dan petani penggarap serta pihak-pihak lain. Disamping itu juga muncul keberatan atau gugatan dari sebagian pemilik tanah terhadap penguasaan yuridis. Akibatnya muncul permasalahan penguasaan tanah secara fisik dan yuridis yang dihadapi oleh pemegang hak.

Dalam penelitian ini digunakan metode deskriptif. Jenis data yang diperoleh berupa angka-angka dianalisis dengan metode tabulasi frekuensi. Sedangkan jenis data yang bersifat kualitatif yang berupa kata-kata atau kalimat dianalisis dengan metode komparasi yaitu dengan membandingkannya terhadap peraturan-peraturan, literatur, kebijakan dan buku-buku yang berkaitan dengan obyek permasalahan sehingga diperoleh suatu hubungan yang menggambarkan permasalahan dan kemudian dapat ditarik suatu kesimpulan.

Dari hasil penelitian munculnya masalah penguasaan secara fisik terjadi karena adanya penguasaan dan pendudukan kembali tanah untuk pembangunan bandara oleh pihak-pihak lain. Latar belakang terjadinya penguasaan tersebut adalah karena keterlambatan pembangunan fisik bandara, karena tanah tersebut diterlantarkan, karena atas ijin dari PT. (Pesero) Angkasa Pura I, karena berdasarkan ijin dari bekas pemilik tanah, karena tidak setuju dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan, karena pemberian dari bekas pemilik tanah, dan karena atas kesepakatan dengan bekas pemilik tanah. Munculnya masalah penguasaan yuridis terjadi akibat adanya keberatan atau gugatan dari sebagian pemilik tanah. Adapun sebab-sebabnya karena belum sepakat dengan besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah, karena merasa dipaksa untuk melepaskan tanahnya, karena merasa kecewa dengan belum dibangunnya Bandara Internasional Lombok Tengah, karena beberapa kebijakan dalam musyawarah yang dijanjikan panitia pengadaan tanah belum ada pelaksanaannya, karena ingin ditambah ganti kerugian tanahnya, dan karena adanya sistem perjanjian bagi hasil yang tidak berjalan sesuai dengan ketentuan.

Untuk mengatasi masalah penguasaan fisik telah dibentuk tim pengelolaan tanah calon Bandara Internasional Lombok Tengah dimana pengelolaan tanah dilakukan dengan sistem bagi hasil. Terhadap masalah penguasaan yuridis telah



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
1. Pengertian Masalah Pertanahan .....	7
2. Penguasaan Tanah Oleh Subjek Pemegang Hak .....	8
a. Penguasaan Tanah Secara Fisik dan Yuridis .....	8
b. Hak Pengelolaan Atas Tanah .....	13
3. Perolehan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan .....	14
B. Kerangka Pemikiran .....	15
C. Anggapan Dasar .....	18
D. Batasan Operasional .....	18
BAB III METODE PENELITIAN .....	19
1. Lokasi Penelitian .....	19
2. Populasi dan Sampel .....	19
a. Populasi .....	19
b. Sampel .....	20
3. Metode Pengambilan Sampel .....	20
4. Teknik Pengumpulan Data .....	22
5. Jenis Data .....	24
6. Sumber Data .....	25
7. Tehnik Analisis Data .....	25



BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....	27
	A. Keadaan fisik Wilayah .....	27
	1. Luas Wilayah .....	27
	2. Topografi .....	28
	3. Iklim .....	29
	B. Penggunaan Tanah .....	29
	C. Deskripsi Wilayah Lokasi Pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah .....	31
BAB V	PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA PENELITIAN .....	33
	A. Penyajian Data .....	33
	1. Rencana Pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah .....	33
	a. Latar Belakang Pembangunan Bandara .....	33
	b. Kerangka Dasar Proyek .....	35
	2. Proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Internasional .....	37
	3. Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Pasca Pengadaan Tanah .....	44
	B. Analisis Data .....	56
	1. Munculnya Permasalahan Penguasaan Tanah Secara Fisik yang dihadapi oleh Pemegang Hak Pengelolaan atas tanah untuk Pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah .....	56
	2. Munculnya Permasalahan Penguasaan Yuridis yang Dihadapi oleh Pemegang Hak Pengelolaan atas tanah Untuk Pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah .....	69
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN .....	85
	A. Kesimpulan .....	85
	B. Saran .....	86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Pembangunan Nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termaktub dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial (GBHN, 1999).

Sujono (Wan Usman, 1994: 26) dalam penelitiannya di Daerah Tingkat II Kabupaten Semarang tentang Penyediaan tanah untuk Pembangunan Kawasan Industri dan Perumahan dengan pendekatan Ketahanan Nasional menyatakan "Pembangunan pada hakekatnya adalah proses peningkatan nilai tambah di segala aspek kehidupan". Dalam melaksanakan pembangunan tanah sebagai salah satu modal dasar pembangunan memegang peranan yang sangat strategis. Meningkatnya kegiatan pembangunan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah, perorangan, maupun swasta sedangkan di sisi lain ketersediaan tanah terbatas maka semakin meningkat pulalah frekuensi masalah pertanahan. Masalah pertanahan telah berkembang menjadi masalah lintas sektoral, yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial-budaya, dimensi



Di samping itu juga tanah merupakan faktor produksi yang merupakan media bagi kehidupan dan aktivitas manusia, sehingga pemanfaatannya harus dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia dan makhluk hidup lain secara berkelanjutan dan tetap memegang asas lestari, optimal, serasi dan seimbang. Dengan demikian penguasaan maupun penggunaan tanah harus diatur sedemikian rupa agar tidak terjadi tumpang tindih dan bisa mencegah terjadinya masalah pertanahan yang pada akhirnya menjadi sumber dari sengketa pertanahan. Soni Harsono (1994 : 6) dalam suatu makalahnya yang berjudul Aspek Pertanahan dan Tata Ruang dalam Pembangunan, mengemukakan:

Kegiatan pembangunan memerlukan tanah untuk pembangunan. Tanah itu terbatas, tidak bertambah luasnya tetapi kebutuhan akan tanah terus meningkat bukan saja karena jumlah penduduk yang terus bertambah tetapi disebabkan karena meningkatnya pembangunan dan untuk menunjang kehidupan yang semakin meningkat kualitasnya.

Faktor-faktor yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah ialah:

- 1) meningkatnya kegiatan Pembangunan;
- 2) meningkatnya pertumbuhan penduduk;
- 3) meningkatnya kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup;
- 4) meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya;
- 5) terbatasnya persediaan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan.

Beberapa permasalahan yang sering dijumpai dalam penyediaan tanah untuk



berkenaan dengan penatagunaan tanah. Hal ini sering menimbulkan perbedaan-perbedaan persepsi dan benturan-benturan kepentingan sektoral dalam pemanfaatan tanah;

- 2) pemberian ijin lokasi sebagai pelaksanaan RTRW adakalanya tidak sepenuhnya dipergunakan oleh pemegang ijin lokasi/ditelantarkan sehingga merugikan masyarakat dan tidak menutup kemungkinan tanah tersebut diduduki masyarakat yang dapat menimbulkan keresahan sosial;
- 3) adanya persepsi yang salah oleh pemegang ijin lokasi yang menganggap bahwa dengan ijin lokasi yang diperoleh telah memperoleh pula hak atas tanah. Sehingga menghalangi pemegang hak atas tanah yang ditunjuk ijin lokasi untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan kepentingan pemegang hak atas tanah;
- 4) bahwa tidak benar dalam pembebasan tanah pihak (instansi) yang membebaskan melaksanakan pembangunan sebelum tanah tersebut dibayar ganti kerugian dan dilepaskan haknya oleh pemegang hak yang bersangkutan;
- 5) belum terkendalinya berbagai permasalahan pertanahan seperti spekulasi dan manipulasi tanah, penggunaan tanah (perkotaan) yang tidak efisien dan sebagainya yang mengakibatkan terjadinya harga tanah yang fluktuatif;
- 6) belum efektifnya penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan guna melindungi hak-hak masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah dalam proses penyediaan tanah untuk pembangunan. Pembebasan tanah tidak hanya



mikro yang berdampak sosial serta hak asasi manusia yang pada gilirannya akan berdampak politis dan hankamnas.

Pembangunan Bandara Internasional di Kabupaten Lombok Tengah yang dilaksanakan oleh PT. (Pesero) Angkasa Pura I adalah merupakan salah satu pembangunan yang termasuk dalam pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah Kabupaten Lombok Tengah pada tahun 1995. Kepada PT. (Pesero) Angkasa Pura I sebagai instansi yang membutuhkan tanah diberikan Hak Pengelolaan atas tanah. Sesuai dengan sifat dan tujuan dari pemberian haknya maka Hak Pengelolaan tersebut diperuntukan bagi pembangunan Bandara Internasional di Kabupaten Lombok Tengah Propinsi Nusa Tenggara Barat. Rencana pembangunan bandara akan dilaksanakan pada tahun 1997, namun hingga sekarang realisasi pembangunan Bandara Internasional tersebut belum terwujud karena adanya berbagai kendala. Akibat dari belum diwujudkannya pembangunan bandara menyebabkan terjadinya penguasaan dan pendudukan kembali tanah yang telah dibebaskan tersebut oleh para bekas pemilik tanah dan petani penggarap serta pihak-pihak lainnya, sehingga sampai sekarang secara fisik tanah tersebut masih dikuasai oleh pihak lain seperti para bekas pemilik tanah dan bekas penggarap tanah. Di samping itu juga masih ada keberatan atau gugatan dari berbagai pihak terhadap status hak atas tanah yang telah diberikan kepada PT. (Pesero) Angkasa Pura I.



Pengelolaan tersebut kemudian hari, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

**“ PERMASALAHAN YANG DIHADAPI OLEH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BANDARA INTERNASIONAL DI KABUPATEN LOMBOK TENGAH PROPINSI NUSA TENGGARA BARAT PASCA PENGADAAN TANAH “.**

## **B. RUMUSAN PERMASALAHAN**

Sesuai dengan maksud dan tujuan diberikannya Hak Pengelolaan atas tanah kepada PT. (Pesero) Angkasa Pura I adalah untuk pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah. Namun karena belum adanya dana menyebabkan sampai sekarang realisasi pembangunan Bandara Internasional belum terwujud sehingga mengakibatkan terjadinya penguasaan kembali secara fisik tanah-tanah tersebut oleh pihak-pihak lain serta masih ada keberatan atau gugatan dari sebagian bekas pemilik tanah terhadap status Hak Pengelolaan atas tanah yang telah diberikan kepada PT. (Pesero) Angkasa Pura I.

Maka rumusan permasalahan yang dibahas sebagai berikut:

“ Mengapa muncul permasalahan Penguasaan fisik dan Penguasaan yuridis yang dihadapi oleh pemegang Hak Pengelolaan atas tanah untuk pembangunan Bandara Internasional Pasca Pengadaan Tanah ?”

## **C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN**

*1. Tujuan penelitian ini adalah:*



oleh pemegang Hak Pengelolaan atas tanah untuk pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah “.

**2. Kegunaan penelitian ini adalah:**

- a) Untuk memberikan informasi, dalam upaya penyelesaian permasalahan pertanahan sebagai akibat adanya proses pengadaan tanah baik bagi jajaran Badan Pertanahan maupun pihak-pihak lain yang terkait.
- b) Untuk memperkaya kajian pertanahan, khususnya antisipasi terhadap permasalahan-permasalahan pertanahan yang muncul setelah selesainya proses pengadaan tanah.



## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil perolehan data, pengolahan sampai dengan analisis data maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Munculnya permasalahan penguasaan fisik yang dihadapi oleh Pemegang Hak Pengelolaan atas tanah untuk pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah Pasca Pengadaan Tanah terjadi karena adanya penguasaan dan pendudukan kembali tanah-tanah tersebut oleh pihak-pihak lain seperti para bekas pemilik tanah dan petani penggarap. Adapun latar belakang mereka menguasai dan menduduki kembali tanah secara fisik karena keterlambatan pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah sebesar 42,9%, karena tanah tersebut diterlantarkan sebesar 23,9%, karena atas ijin dari PT. (Pesero) Angkasa Pura I sebesar 14,3%, karena atas ijin dari bekas pemilik tanah sebesar 4,7%, karena belum setuju dengan ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah sebesar 2,3%, karena pemberian dari pemilik tanah yang dulu sebesar 4,7% dan berdasarkan kesepakatan dengan bekas pemilik tanah sebesar 7,1%. Dengan demikian adanya keterlambatan pembangunan Bandara merupakan penyebab terbesar munculnya permasalahan penguasaan fisik.



mengajukan keberatan atau gugatan adalah karena masih belum setuju dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah sebesar 19,5%, karena belum dilaksanakannya kesepakatan hasil musyawarah oleh Panitia Pengadaan Tanah sebesar 52,7%, karena kecewa akibat belum dilaksanakannya pembangunan bandara sebesar 19,5%, karena pada waktu pelaksanaan pengadaan tanah ada beberapa orang pemilik tanah yang merasa dipaksa oleh pemerintah sebesar 8,3%, karena beberapa orang bekas pemilik tanah menuntut tambahan ganti kerugian tanahnya sebesar 2,8%, dan akibat pelaksanaan pengelolaan tanah dengan sistem perjanjian bagi hasil yang tidak berjalan sesuai dengan ketentuan sebesar 2,8%. Maka faktor utama penyebab timbulnya permasalahan penguasaan yuridis adalah adanya kebijakan dari pihak panitia pengadaan tanah pada saat musyawarah yang akan memberikan beberapa kemudahan kepada para pemilik tanah. Namun kebijakan tersebut sebagian besar belum dilaksanakan sehingga menimbulkan keberatan atau gugatan dari sebagian pemilik tanah.

## **B. Saran**

Dalam penelitian Permasalahan Yang Dihadapi Oleh Subjek Pemegang Hak Pengelolaan Atas Tanah Untuk Pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah Pasca Pengadaan Tanah berdasarkan perolehan data sampai analisisnya, penulis memberikan saran-saran :



Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Tengah karena kenyataan di lapangan pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Sebagian besar pemilik tanah kembali menguasai dan menggarap bekas tanah miliknya dan beberapa orang bekas pemilik tanah telah mengalihkan pengelolaan tanah tersebut dengan menyewakannya kepada pihak lain. Hal ini dapat menimbulkan perasaan kembali memiliki tanahnya dan tidak menutup kemungkinan dapat menimbulkan terjadinya proses peralihan hak di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut mengingat kepastian pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah sampai saat ini belum dapat ditentukan.

2. Untuk mencegah semakin berkembang dan meluasnya masalah penguasaan yuridis, terutama adanya keberatan atau gugatan akibat belum dilaksanakannya beberapa kebijakan dari Panitia Pengadaan Tanah pada saat musyawarah dengan para pemilik tanah perlu segera diupayakan penyelesaiannya karena merupakan penyebab utama munculnya masalah penguasaan yuridis. PT. (Pesero) Angkasa Pura I, sebagai subjek pemegang Hak Pengelolaan harus melakukan koordinasi dengan seluruh instansi terkait dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Internasional Lombok Tengah seperti Departemen Perhubungan Propinsi NTB, Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah, Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan semua pihak terkait lainnya guna mencari upaya penyelesaiannya dengan tetap mengutamakan penyelesaian



## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998) Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Anonim, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- , Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakain Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
- , Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Kewajiban Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Negara.
- , Badan Pertanahan Nasional, (1995) "Masalah Tanah Dimasa Yang Akan Datang Dan Hak Atas Tanah", Makalah : Penataran P-4 Angkatan XV BP-7 Pusat.
- , Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996) Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta.
- Dwi Noerendah Iswarso, (1997) Studi Tanah-tanah Terlantar di Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang (Skripsi) Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Harsono, Boedi, (1994) Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan.



Harosono, Soni, (1994: 6) "Aspek Pertanahan dan Tata Ruang Dalam Pembangunan", Pokok-Pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia Seri IV, Jakarta : BPN – Proyek P3HT.

Nazir, Moh, (1983) Metode Penelitian, Jakarta : Ghalia Indonesia.

Nawawi, Hadari, (1993) Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta: Gadjahmada University Press.

Singarimbun, Masri dan Effendi Sofyan, (Editor) (1989) Metode Penelitian Survei, Jakarta: PT. Pustaka LP3ES Indonesia.

Sitorus, Oloan dan Nomadyawati, (1995) Hak Atas Tanah Dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum, Jakarta: Dasamedia Utama.

Sujono, (1996) Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Kawasan Industri dan Perumahan Dengan Pendekatan Ketahanan Nasional di Kotamadya Semarang (Thesis) Universitas Indonesia.