

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
KANTOR PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN LOMBOK BARAT
DI KECAMATAN GERUNG KABUPATEN LOMBOK BARAT
PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Perpetaan*



Oleh :

HALILINTAR
NIM. 9761207

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat yang terletak di Kotamadya Mataram telah menjadi bagian dari pemerintah Kotamadya Mataram, karena meningkatnya status Kotip Mataram Menjadi Kotamadya Mataram sesuai dengan UU Nomor 4 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Tingkat II Mataram, sehingga membawa konsekuensi terhadap perubahan lokasi Kabupaten Lombok Barat dan pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat ke tempat yang baru.

Sebagai langkah awal dalam pelaksanaan pembangunannya diperlukan pengadaan tanah, yang tidak menutup kemungkinan adanya beberapa kendala pada saat pelaksanaan pengadaan tanahnya serta timbulnya persoalan setelah pelaksanaan pengadaan tanahnya, sehingga penulis tertarik untuk menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat Di Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang terkena pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dan sampel dalam penelitian ini adalah seluruh populasi karena responden/ yang terkena pelepasan atau penyerahan hak atas tanah kurang dari 100 sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Jumlah responden dalam penelitian ini sebanyak 52 responden yaitu 47 responden dari masyarakat yang terkena pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dan sisanya Kepala Desa Gerung, Kepala Desa Dasan Geres, Camat Gerung, Ketua Bappeda Kabupaten Lombok Barat serta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat. Untuk memperoleh datanya digunakan alat berupa wawancara, kuesioner, dan dokumentasi. Selanjutnya digunakan analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat sesuai dengan Keppres No.55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994, karena pada saat pelaksanaan pengadaan tanah sudah berjalan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah antara lain : Faktor masyarakat dan pihak ketiga, faktor keterbatasan dana, faktor teknis dan setelah pelaksanaan pengadaan tanah timbul permasalahan-permasalahan sosial. Sedangkan mengenai tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat pada umumnya setuju.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB. I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Batasan Permasalahan.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	8
A. Tinjauan Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	20
C. Hipotesis.....	22
D. Batasan Operasional.....	22
BAB. III. METODE PENELITIAN.....	24
A. Metode Penelitian.....	24
B. Daerah Penelitian.....	24
C. Populasi dan Sampel.....	25
D. Jenis Data.....	25

E. Teknik Pengumpulan Data	26
F. Teknik Analisis Data	27
BAB. IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	30
A. Letak Wilayah	30
B. Administrasi Wilayah	30
C. Pemilikan Tanah	31
D. Status Tanah	33
E. Kependudukan	35
F. Pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat	37
BAB. V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	40
A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah	40
B. Kendala Yang Ada Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat	48
C. Persoalan Yang Timbul Setelah Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat	52
D. Tanggapan Responden Tentang Pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat	55
BAB. VI. KESIMPULAN DAN SARAN	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang mempunyai kedudukan yang sangat penting dan strategis. Hal ini disebabkan karena tanah bagi manusia adalah sumber penghidupan dan kehidupan, baik untuk tempat tinggal maupun sebagai faktor produksi. Karena demikian eratnya hubungan manusia dengan tanah maka seiring dengan adanya pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sementara luas tanah relatif terbatas. Adanya kecenderungan tersebut sehingga tanah memerlukan pengaturan mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaannya khususnya bagi kepentingan umum.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat". Ditegaskan pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 bahwa arti menguasai bukanlah berarti memiliki, namun Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dengan tujuan penguasaan dan pemanfaatannya dapat memberikan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih lanjut dari ketentuan tersebut diatas dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA adalah :

"Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana

tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat". Sehingga sepanjang mengenai tanah, dalam rangka melaksanakan penguasaan tersebut diberi kewenangan untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan perbuatan hukum ya mengenai tanah.

Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat yang terletak di Kotamadya Mataram telah menjadi bagian dari pemerintah Kotamadya Mataram, karena meningkatnya status Kotip Mataram Menjadi Kotamadya Mataram sesuai dengan UU Nomor 4 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Tingkat II Mataram, sehingga membawa konsekuensi terhadap perubahan lokasi Kabupaten Lombok Barat dan pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat ke tempat yang baru.

Dipilihnya Kecamatan Gerung sebagai tempat pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat yang baru karena Kecamatan Gerung merupakan salah satu Kecamatan dari beberapa Kecamatan yang ada di Kabupaten Lombok Barat bila ditinjau letak wilayahnya paling baik dan strategis.

Berdasarkan Pasal 14 UUPA dan penjelasannya dinyatakan bahwa untuk mencapai tujuan seperti dimaksud pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 maka diperlukan rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pemerintah daerah berwenang mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, ruang

daerahnya masing-masing dengan peraturan daerah. (Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUPA).

Sejalan dengan itu maka kebijaksanaan pembangunan diharapkan dapat dilaksanakan secara komprehensif integral dan terpadu, saling menunjang antara sektor yang satu dengan sektor yang lainnya serta dapat pula dilaksanakan secara berkesinambungan guna mencapai tujuan masyarakat yang adil dan makmur.

Mengingat pembangunan di Kabupaten Lombok Barat yang tumbuh dan berkembang dengan cepat, perkembangan pembangunan tersebut harus diimbangi dengan pengaturan tata ruang wilayah khususnya bagi Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat.

Seperti halnya dengan rencana tata ruang beberapa kota di Indonesia yang disusun oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) dikenal dengan istilah Rencana Induk Kota (RIK) atau Master Plan. Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) adalah rencana pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk menjaga kelestarian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan kota dalam jangka panjang (Jayadinata, 1992 ; 257).

Konsekwensi logis dengan dikembangkannya pembangunan di daerah ini sebagai Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat maka kebutuhan pengadaan tanah bagi wadah kegiatan pembangunan merupakan kebutuhan yang sangat vital. Kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan

Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Dalam pelaksanaan pembangunan saat ini, permasalahan yang sering terjadi adalah pada saat pengadaan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 55 tahun 1993 disebutkan bahwa :

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.”

Permasalahan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat tersebut yang ada di Kecamatan Gerung semakin rumit, karena tanah yang harus disediakan telah dilekati hak atau dikuasai oleh orang lain sehingga dalam pelaksanaannya harus dilakukan dengan jalan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Dalam praktek pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan proyek pemerintah tersebut sering menimbulkan kesulitan-kesulitan dalam upaya kelancaran pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut, disebabkan mengejar target yang ditetapkan dan terbatasnya jangka waktu berlakunya suatu anggaran yang sudah disediakan.

Permasalahan utama dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah dan setelah pelaksanaan pengadaan tanah akhir-akhir ini sering dibicarakan diberbagai media masa terutama mengenai penentuan besarnya ganti rugi, pelaksanaan pembayaran ganti rugi, kesalahan didalam

dasar tanah yang jauh lebih rendah. Demikian juga dengan pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik mengadakan penelitian dan mewujudkannya dalam bentuk skripsi dengan judul :

“PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KANTOR PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN LOMBOK BARAT DI KECAMATAN GERUNG KABUPATEN LOMBOK BARAT PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT”.

B. Perumusan Masalah

Pada dasarnya pengadaan tanah dalam setiap kegiatan pembangunan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta harus didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah antara pihak yang menguasai tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah. Dalam pelaksanaannya tidak tertutup kemungkinan adanya kendala yang dihadapi pada pelaksanaan pengadaan tanah dan timbul persoalan setelah pelaksanaan pengadaan tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat di Kecamatan Gerung ?
2. Apakah yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk

3. Persoalan apa yang timbul setelah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut dan upaya apa yang dilakukan dalam mengatasi hal tersebut ?
4. Bagaimanakah tanggapan masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah tersebut ?

C. Batasan Permasalahan

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat di Kecamatan Gerung ditinjau dari Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993. Disamping itu rumusan permasalahan dibatasi pada masalah dan upaya penyelesaian masalah pada saat dan setelah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat serta tanggapan responden/masyarakat yang terkena pengadaan tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat di Kecamatan Gerung.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat ?

3. Untuk mengetahui persoalan yang timbul setelah pelaksanaan pengadaan tanah dan upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi hal tersebut.
4. Untuk mengetahui bagaimana tanggapan masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan guna :

1. Menambah pengetahuan serta wawasan dalam bidang pertanahan yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat.
2. Diharapkan dapat membantu bagi instansi-instansi lain yang memerlukan bahan-bahan dalam pelaksanaan tugasnya berkenaan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat.
3. Sebagai bahan masukan dalam penyusunan kebijaksanaan kepada pemerintah khususnya yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat yang dilaksanakan di Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, karena pemberian ganti kerugian dengan memperhatikan keinginan masyarakat pemilik tanah, kemampuan dana proyek serta nilai nyata harga jual beli tanah serta pertimbangan para Panitia Pengadaan Tanah, terbukti dari tanggapan dan respon masyarakat setempat bahwa setuju pembangunan dilaksanakan serta pada saat pembayaran ganti kerugian tidak ada yang merasa dirugikan karena telah melalui proses musyawarah mufakat.
2. Kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan masalah yang timbul setelah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kantor pemerintah daerah kabupaten lombok barat antara lain :
 - a. Faktor masyarakat dan pihak ketiga
 - b. Faktor keterbatasan dana
 - c. Faktor teknis

3. Persoalan yang timbul setelah proses pelaksanaan pengadaan tanah tersebut adalah mengenai permasalahan-permasalahan sosial.
4. Tanggapan masyarakat terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Pemerintah daerah Kabupaten Lombok Barat pada umumnya setuju. Hal ini dapat diketahui dari hasil pernyataan 47 responden melalui kuesioner yaitu 32 orang atau 68,1 % responden menyatakan setuju, 13 orang atau 27,6 % responden menyatakan kurang setuju dan 2 orang atau 4,2 % responden menyatakan tidak setuju.

B. Saran

1. Pemberian ganti kerugian harus transparan dan sesuai hasil musyawarah, karena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk mencari keuntungan sesuai dengan ketentuan di dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994 dan peraturan lainnya yang menyangkut pembangunan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat.
2. Perlunya mengadakan sosialisasi yang lebih baik dan terus menerus kepada masyarakat khususnya yang terkena pembangunan, agar masyarakat mengerti maksud dan tujuan pembangunan di tempatnya, sehingga tidak terjadi gejolak dimasyarakat yang berakibat menghambat proses pengadaan tanahnya karena adanya berbagai kendala dalam pelaksanaannya.
3. Untuk tanah yang telah dibebaskan akan tetapi belum dimanfaatkan untuk pembangunan kantor Pemerintah Daerah tersebut agar segera direalisasikan

pembangunannya supaya tidak ada tanah yang terlantar, agar tidak timbul permasalahan sosial dalam masyarakat sebagai dampak dari penelantaran tanah yang seharusnya bisa dimanfaatkan oleh masyarakat setempat.

4. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum khususnya untuk pembangunan Kantor Pemerintah Daerah, sebaiknya dilaksanakan dengan memperhatikan aspirasi dan keinginan masyarakat terutama yang berada disekitar pembangunan dengan tidak meninggalkan peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirin Tatang, (1986), Menyusun Rencana Penelitian, C.V. Rajawali, Jakarta.
- Anonim, (1996), Pedoman Penelitian Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta.
- Anonim, (1993,1998), Garis-Garis Besar Haluan Negara, Bumi Aksara, Jakarta.
- Arikunto Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Abdurrahman H, (1996), Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan PembebasanTanah Di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono Boedi, (1996), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- _____, (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Jayadinata Johara T, (1992), Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, ITB, Bandung.
- Mahendra Oka A.A, Hasanudin H, (1997), Tanah dan Pembangunan, Tinjauan Dari Segi Yuridis dan Politis, Manikgeni, Jakarta.
- Moh. Nazir, (1988), Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Moleong Lexy J, (2000), Metodologi Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Parlindungan, A, P, (1993), Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Mandar Maju, Bandung.
- Sitorus Oloan, Sitepu Carolina, Herawan Sauni, (1995), Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai cara Pengadaan Tanah, Dasamedia Utama, Jakarta.

Soemadi Herutomo, (1999), Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, STPN, Yogyakarta.

Sugandhy Aca, (1999), Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.