

**STUDI KASUS KEBERHASILAN PROYEK PENGADAAN TANAH
BANDARA MOZES KILANGIN TIMIKA**

**Diajukan Sebagai Persyaratan untuk Mendaftar Ujian
Skripsi Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Disusun Oleh :

BRYEAN FERDINAN RUDAMAGA

NIT. 21303776

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

2025

ABSTRACT

Land acquisition is a critical process in supporting infrastructure development for public interest, including the construction of Mozes Kilangin Airport in Timika. However, its implementation often faces challenges, such as procedural inconsistencies and potential social conflicts. This study aims to analyze the compliance of the land acquisition process with Presidential Regulation No. 65 of 2006 and the Regulation of the Head of the National Land Agency No. 3 of 2007, as well as to identify the key factors contributing to the successful implementation of the project.

This research employs a descriptive qualitative approach using document analysis and interviews with relevant government agencies and affected community members. The findings reveal that out of 39 identified procedures, 17 were compliant with the regulations, 20 were non-compliant, and 2 could not be identified. Despite these discrepancies, the land acquisition project was relatively successful. Supporting factors included strong inter-agency coordination, effective leadership within the land acquisition committee, and active participation from local leaders and indigenous communities.

This study contributes to the evaluation of regulatory implementation in land acquisition and offers policy recommendations to improve legal compliance and efficiency in strategic infrastructure projects, particularly in Papua, where social and geographical dynamics are notably complex.

Keywords: Land Acquisition, Mozes Kilangin Airport, Public Interest, Presidential Regulation No. 65/2006, Case Study, Project Success, Mimika Regency

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN PENGESAHAN	I
KEASLIAN PENELITIAN	II
MOTTO	III
HALAMAN PERSEMBAHAN	IV
KATA PENGANTAR	V
ABSTRACT	VII
INTISARI	VIII
DAFTAR ISI	IX
DAFTAR TABEL	XII
DAFTAR GAMBAR	XIII
DAFTAR LAMPIRAN	XIV
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	2
C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	2
1. Tujuan Penelitian	2
2. Manfaat Penelitian	3
BAB II	4
TINJAUAN PUSTAKA	4
A. KAJIAN TERDAHULU	4
B. KERANGKA TEORITIS	12
1) Studi Kasus	12
2) Pengadaan Tanah	13
3) Tahapan Pengadaan Tanah	15
a. Perencanaan	16

b. Penetapan Lokasi	16
c. Publikasi	17
d. Panitia Pengadaan Tanah	17
e. Penyuluhan Atau Sosialisasi	18
f. Identifikasi Dan Inventarisasi	18
g. Penilaian Harga Tanah	19
h. Musyawarah	19
i. Pembayaran Ganti Rugi	20
j. Pelepasan Hak	20
C. KERANGKA PEMIKIRAN	21
BAB III	24
METODE PENELITIAN	24
A. Format Penelitian	24
B. Lokasi Penelitian	24
C. Operasionalisasi Penelitian	26
1) Subjek Penelitian	26
2) Penetapan Informan	26
3) Jumlah Informan	26
4) Pemilihan Informan	26
5) Data yang diperoleh	27
6) Teknik dan Instrumen Pengambilan Data	27
7) Teknik Analisis Data	28
BAB IV	33
GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	33
A. Gambaran Umum Kabupaten Mimika	33
B. Luas Wilayah	35
C. Gambaran Umum Kecamatan Mimika Baru	36
D. Gambaran Umum Kalurahan Kwamki	37

E. Gambaran Umum lokasi penelitian dan Letak Geografis	38
BAB V	39
HASIL DAN PEMBAHASAN	39
A. Kesesuaian Pelaksanaan Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum (Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Ka.BPN 3 Tahun 2007) Bandara Mozes Kilangin Mimika	39
1. Perencanaan	40
2. Penetapan Lokasi	41
3. Publikasi	42
4. Panitia Pengadaan Tanah	42
5. Penyuluhan Atau Sosialisasi	44
6. Identifikasi Dan Inventarisasi	45
7. Penilaian Harga Tanah	46
8. Musyawarah	47
9. Pembayaran Ganti Rugi	48
10. Pelepasan Hak	49
B. FAKTOR-FAKTOR YANG BERPERAN DALAM MENDUKUNG KEBERHASILAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PADA PROYEK PEMBANGUNAN MOZES KILANGIN AIRPORT TIMIKA	59
BAB VI	62
PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. SARAN	63
DAFTAR PUSTAKA	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pengadaan tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang melibatkan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah yang diperlukan, dengan memberikan imbalan yang sesuai dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya. Proses ini dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukan. Namun, permasalahan pengadaan tanah di Indonesia masih kerap terjadi dan seringkali menimbulkan polemik, terutama ketika tanah diambil untuk kepentingan umum. Masyarakat seringkali menilai bahwa proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak selalu berjalan lancar dan adil (Wardani & Maggalatung, 2022).

Tindakan pemerintah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur selalu dikaitkan dengan penguasaan negara terhadap kekayaan alam termasuk pula tanah. Padahal sejatinya, konsep penguasaan negara tidaklah boleh dilakukan secara absolut melainkan harus ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang tetap memperhatikan keseimbangan antara kemanfaatan, berkeadilan, berkelanjutan dan profesionalitas (Wardani & Maggalatung, 2022b). Keadaan demikian tidak jarang menimbulkan konflik antara pemerintah dan masyarakat.

Pengadaan tanah bagi pembangunan terminal penumpang baru Bandara Mozes Kilangin telah dilakukan ganti kerugian pada tahun 2008 dengan luas tanah yang dibebaskan mencapai 55 (Ha). "Berdasarkan perkembangannya, pengadaan tanah untuk pembangunan terminal penumpang baru di Bandara Mozes Kilangin meninggalkan masalah yang muncul pasca proses ganti kerugian.

Masalah yang muncul dipengaruhi oleh pembebasan lahan kepada 1 (satu) orang pemilik hak atas tanah yang merupakan seorang pengusaha sukses di Timika. Pada tahun 2006, pengusaha tersebut memiliki tanah seluas 65 Ha dengan cara transaksi jual beli dengan masyarakat pemilik tanah yang sekarang dijadikan obyek pengadaan tanah untuk pembangunan terminal penumpang baru di Bandara Mozes Kilangin. "Pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Mozes Kilangin dilaksanakan pada tahun 2008. Nilai harga

tanah yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (PPT) menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar untuk ganti kerugian yang ditawarkan kepada pemilik tanah obyek pengadaan tanah. Harga tanah yang ditetapkan oleh PPT memiliki perbedaan harga yang signifikan saat dilakukannya transaksi jual beli antara pengusaha dengan masyarakat, harga tanah yang ditawarkan pada proses pengadaan tanah jauh lebih tinggi dari harga tanah yang diperoleh masyarakat. Namun demikian, Permasalahan tersebut sudah dapat diselesaikan oleh panitia pengadaan tanah.

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul **"STUDI KASUS KEBERHASILAN PROYEK PENGADAAN TANAH BANDARA MOZES KILANGIN TIMIKA"**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka dirumuskanlah masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kesesuaian proses tahapan pengadaan tanah proyek pembangunan Bandara Kilangin Timika tersebut dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Apa saja faktor yang berperan dalam mendukung keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah pada proyek pembangunan Mozes Kilangin Airport Timika?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

- a) Menganalisis kesesuaian proses tahapan pengadaan tanah dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007
- b) Mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah pada proyek pembangunan Mozes Kilangin Airport Timika

2. Manfaat Penelitian

- a) Bagi para akademisi, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi ilmiah yang berguna untuk pengadaan tanah selanjutnya.
- b) Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi ilmiah yang bermanfaat bagi pengembangan bidang keilmuan.
- c) Bagi Kementerian ATR/BPN serta instansi yang bersangkutan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pada pengambilan keputusan dengan memberikan informasi tambahan yang diperlukan untuk pengembangan kebijakan dan metode yang tepat guna dalam proses pengadaan tanah

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai konsistensipenera pan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Ka.BPN Nomor 3 Tahun 2007 dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Mozes Kilangin Timika dapat ditarik kesimpulan:

1. Kesesuaian proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Mozes Kilangin Timika dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan tidak sepenuhnya sesuai. Dari 39 tahapan kegiatan yang seharusnya dilalui, hanya 14 tahapan kegiatan yang dilaksanakan sesuai ketentuan, sementara 25 tahapan kegiatan lainnya menyimpang.
2. Faktor-faktor yang mendukung keberhasilan proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Mozes Kilangin Timika memang belum sepenuhnya mengikuti prosedur sesuai Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007. Beberapa ketidaksesuaian ditemukan, seperti dokumen proposal yang belum lengkap, belum adanya penetapan lokasi resmi, penilaian harga tanah yang hanya berdasarkan NJOP tanpa melibatkan tim penilai independen, serta kurangnya dokumentasi, termasuk berita acara penyuluhan dan hasil inventarisasi. Namun, secara keseluruhan, proses ini tetap berjalan baik dan berhasil mencapai tujuannya. Keberhasilan tersebut didukung oleh beberapa hal penting: adanya persetujuan dari pemilik tanah, penyuluhan dan musyawarah langsung yang menghasilkan kesepakatan, pembayaran ganti rugi yang dilakukan secara transparan, serta pelepasan hak tanah yang dilengkapi dokumen resmi. Hal ini menunjukkan bahwa keterlibatan aktif masyarakat dan komunikasi yang terbuka dapat menjadi kunci keberhasilan pengadaan tanah, meskipun masih ada kekurangan dari sisi administratif.

B. SARAN

1. Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Mozes Kilangin diketahui belum sepenuhnya mengikuti ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh sebab itu, penting bagi pelaksanaan kegiatan serupa di masa mendatang untuk senantiasa berlandaskan pada regulasi yang ada. Terlebih lagi, pengadaan tanah dalam skala besar yang melibatkan pembebasan lahan milik satu orang merupakan situasi yang jarang terjadi dan memerlukan kajian mendalam terkait batas maksimum kepemilikan tanah, tujuan kepemilikannya, serta status hak atas tanah. Kajian ini diharapkan dapat mengurangi praktik spekulasi tanah yang kerap menghambat pelaksanaan proyek infrastruktur pemerintah, sekaligus meminimalisir dampak negatif yang mungkin timbul agar kegiatan pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar serta menciptakan tertib administrasi. Dalam pelaksanaannya, penting untuk memperhatikan hak-hak masyarakat, terutama para pemilik tanah, dengan menjunjung keterbukaan informasi serta menyampaikan maksud dan tujuan pembangunan secara jelas kepada publik. Hal ini bertujuan agar kegiatan pengadaan tanah dapat diterima dan berjalan tanpa hambatan. Selain itu, perlu disadari bahwa di Provinsi Papua, khususnya di Kabupaten Mimika, tanah memiliki makna tidak hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai simbol magis dan religius. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah dan panitia pengadaan tanah harus menghormati nilai-nilai sejarah serta kearifan lokal, terutama yang dimiliki oleh masyarakat adat Suku Amungme dan Kamoro, yang menganggap tanah sebagai bagian dari identitas dan kehidupan mereka. Pelibatan masyarakat lokal dalam setiap proses pembangunan menjadi krusial demi mendukung kelancaran kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah tersebut.

2. Berdasarkan temuan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Mozes Kilangin Timika, disarankan agar ke depannya prosedur administratif dilakukan lebih tertib dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti melengkapi dokumen proposal, melakukan penetapan lokasi secara resmi, serta melibatkan tim penilai independen dalam menentukan harga tanah, bukan hanya mengandalkan NJOP. Selain itu, dokumentasi pada setiap tahapan—mulai dari penyuluhan, musyawarah, hingga inventarisasi—perlu disusun secara lengkap dan rapi sebagai bentuk

pertanggungjawaban. Meski dalam praktiknya pengadaan tanah ini berhasil karena adanya komunikasi yang terbuka, persetujuan dari pemilik tanah, serta transparansi dalam pembayaran ganti rugi, ke depan penting untuk menjaga keseimbangan antara kelengkapan administratif dan pendekatan yang humanis. Keberhasilan serupa dapat dicapai dengan tetap melibatkan masyarakat secara aktif, membangun kepercayaan melalui dialog, serta memperkuat koordinasi antarinstansi agar proses berjalan lebih lancar dan sah secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Dhea, Z., Shofi, F., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2022). ASPEK HUKUM GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. In *Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum* (Vol. 5). <https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/me>
- Firda Soraya, T., & Amarini, I. (2023). ANALISIS YURIDIS PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. In *COLLEGIUM STUDIOSUM JOURNAL* (Vol. 6, Issue 2).
- K. Harjono, D. (2023). Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(1), 14–24. <https://doi.org/10.58344/jhi.v1i2.7>
- Nuraningsih. (2023). *Legal Interpretation of Regulation Law No. 2 of 2012 Concerning Land Acquisition for Development in The Public Interest*.
- Nurdaiman, T., Al-Ansori, H., & Hasyim, W. (2023). PENERAPAN PEMBELIAN TANAH DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH UNTUK BANDARA 1. In *Universitas Islam Kadiri Jl. Sersan Suharmadji No 38 Kec. Kota Kediri* (Vol. 64128, Issue 0354).
- Nyoman Diah Sri Prabandari, L., & Wayan Arthanaya dan Luh Putu Suryani, I. (2021). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2920.1-5>
- Rachmawati, E. I., Ningtyas, M. A., Junaida, E., Lu'luil Maknun, I., Kasihana, L. B., & Putri, A. A. (2023). ALUR PENGADAAN TANAH DALAM URGENSI PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR. In *Jurnal Ilmu Hukum* (Vol. 1, Issue 1).
- Salma. (2023, February 27). *Penelitian Studi Kasus: Pengertian, Jenis, dan Contoh* . <https://duniadosen.com/penelitian-studi-kasus/>
- Silalahi, H. S., Eddy, T., & Limbong, D. (2024). *Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)*. 6(4). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>
- Sumarja, FX. (2019). Eksistensi Lembaga Penilai Dalam Pengadaan Tanah. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5(2), 208–221. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i2.371>
- UNESA. (2024). *Pengertian, Karakteristik, dan Jenis-Jenis Studi Kasus (Case Study) Menurut Ahli (Disertai Referensi)*. [https://s2pendidikanbahasainggris.fbs.unesa.ac.id/post/pengertian-karakteristik-dan-jenis-jenis-studi-kasus-case-study-menurut-ahli-disertai-referensi#:~:text=Definisi%20Studi%20Kasus%20\(Case%20Study,memperoleh%20jawaban%20atas%20pertanyaan%20penelitian.](https://s2pendidikanbahasainggris.fbs.unesa.ac.id/post/pengertian-karakteristik-dan-jenis-jenis-studi-kasus-case-study-menurut-ahli-disertai-referensi#:~:text=Definisi%20Studi%20Kasus%20(Case%20Study,memperoleh%20jawaban%20atas%20pertanyaan%20penelitian.)
- Wardani, M. H., & Maggalatung, A. S. (2022a). Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Pada Pembangunan New Yogyakarta International Airport Berdasarkan Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *JOURNAL of LEGAL RESEARCH*, 4(4), 861–882. <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i4.21873>
- Wardani, M. H., & Maggalatung, A. S. (2022b). Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Pada Pembangunan New Yogyakarta International Airport Berdasarkan Undang-Undang

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *JOURNAL of LEGAL RESEARCH*, 4(4), 861–882. <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i4.21873>

PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Sebagai dasar hukum umum pertanahan.

Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Undang-Undang No. 21 Tahun 2001 Tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua

Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Permendagri No. 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pengadaan Tanah

Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka.BPN) Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum