

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(Studi Analisis Pada Pembangunan Sarana Jalan Bypass ke Kawasan  
Ekonomi Khusus Mandalika)**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh:**

**LILIK SUMIATI**

**D1A117160**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITASMATARAM  
MATARAM  
2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(Studi Analisis Pada Pembangunan Sarana Jalan Bypass ke Kawasan  
Ekonomi Khusus Mandalika)**

**JURNAL ILMIAH**




**Oleh:**

**LILIK SUMIATI**

**D1A117160**

**Menyetujui :**

**Pembimbing I,**

  
**Arif Rahman, SH., M.Hum.**  
**NIP. 19610816 198803 1 004**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM (Studi Analisis Pada Pembangunan Sarana Jalan  
Bypass Ke Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika)**

**LILIK SUMIATI (D1A117160)**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan ByPass Bandara Internasional Lombok Ke Kawasan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan ByPass Bandara Internasional Lombok Ke Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, dengan metode pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Konseptual beserta Pendekatan Sosiologis. Jenis data dalam penelitian ini yaitu data primer dan data skunder, sedangkan sumber data yaitu menggunakan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik dan cara memperoleh data yaitu dengan melakukan wawancara dan pengamatan. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan ByPass Bandara Internasional Lombok menuju Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, serta untuk mengetahui apa saja faktor hambatan dalam kegiatan tersebut. Prosedur pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan By Pass Bandara Internasional Lombok menuju Kawasan Ekonomi Khusus Mandalik asebaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Ciptaker mengatur tentang 4 (empat) tahapan pembebasan mulai dari Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Panitia pelaksanaan pengadaan tanah telah menjalankan prosedur pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Adapun hambatan dalam pembangunan jalan By Pass Bandara Internasional Lombok menuju Kawasan Ekonomi Khusus Mandalik terdiri dari faktot sosial, faktor kebudayaan, dan faktor ekonomi.

**Kata Kunci:** Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

***IMPLEMENTATION OF LAND PROCUREMENT FOR DEVELOPMENT FOR PUBLIC  
INTEREST (Analytic Study on the Development of Bypass Road Facilities to the Economic  
Area Mandalika Special)***

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the procedures for implementing land acquisition for constructing the Lombok International Airport ByPass road to the Land Acquisition Area for constructing the Lombok International Airport ByPass road to the Mandalika Special Economic Zone. This study uses empirical legal research with the statutory, conceptual, and sociological approaches. The data types in this study are primary and secondary, while the data sources use library research and field research. Techniques and ways of obtaining data are by conducting interviews and observations. The purpose of this study is to find out the procedures for implementing land acquisition for the construction of the Lombok International Airport ByPass road to the Mandalika Special Economic Zone, and to find out the inhibiting factors in this activity. The procedure for implementing land acquisition for the construction of the Lombok International Airport By Pass to the Mandalika Special Economic Zone as stipulated in Law Number 11 of 2020 Ciptaker regulates 4 (four) stages of acquisition starting from planning, preparation, implementation, and delivery of results. The land acquisition implementation committee has carried out land acquisition procedures following the provisions of the Laws and Regulations. The obstacles in constructing the Lombok International Airport By Pass road to the Mandalik Special Economic Zone include social, cultural, and economic factors.*

**Keywords:** Land Acquisition, Public Interest

## I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal, sehingga dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pertanian, tempat usaha, maupun tempat tinggal.

Tanah dan sumber daya alam memiliki arti dan makna sangat istimewa dalam masyarakat agraris dan bahari seperti Indonesia, yaitu sebagai wujud eksistensi, akar sosial budaya, alat produksi utama, simbol eksistensi dan status sosial ekonomi.<sup>1</sup>

Kedudukan Indonesia sebagai negara agraris menjadikan tanah sebagai sesuatu yang strategis dalam mewujudkan kemakmuran rakyat, sehingga pemerintah Indonesia mengatur mengenai agraria dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) dengan bunyi :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat."

Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Resort di Kute Kabupaten Lombok Tengah Nusa Tenggara Barat merupakan proyek strategis nasional dalam rangka meningkatkan ekonomi nasional dan lokal. Pembangunan kawasan industry pariwisata tersebut, membutuhkan topangan berupa sarana dan pra sarana yang baik. Salah satu sarana yakni pembangunan jalan *ByPass* dari Bandara Internasional Lombok ke Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Resort.

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, Hlm 1.

Pembangunan sarana jalan *ByPass* sepanjang 17,5 kilometer dengan lebar 50 meter. Jalan tersebut akan menyediakan 4 jalur. Adapun dana dari Pembangunan *ByPass* BIL– Mandalika bersumber dari APBN 2020-2021 sekitar Rp 814 miliar.<sup>2</sup>

Tahap awal dalam pembangunan Jalan *ByPass* Bandara Internasional Lombok ke Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika harus melalui proses pengadaan tanah. Karena sebelumnya ada hak milik atas tanah yang dimiliki secara pribadi oleh masyarakat.

Dari uraian di atas penyusun mengangkat dua pokok permasalahan yaitu: Bagaimana pelaksanaan pengadaan sarana jalan *ByPass* ke Kawasan Ekonomi Khusus dan adakah faktor penghambat dalam proses pengadaan tanah untuk sarana jalan ke Kawasan Ekonomi Khusus

Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, dengan metode pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Konseptual beserta Pendekatan Sosiologis. Adapun jenis data dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder, sedangkan sumber data yaitu menggunakan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik dan cara memperoleh data yaitu dengan melakukan wawancara dan pengamatan. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *ByPass* Bandara Internasional Lombok menuju Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, serta untuk mengetahui apa saja factor hambatan dalam proses pengadaan tanah

---

<sup>2</sup><https://money.kompas.com/read/2021/06/01/203326226/menteri-pupr-minta-proyek-ByPass-bandara-lombok-dikebut-demi-superbike-dan>, di akses pada 12 Juli 2021, 22.55 wib.

## II. PEMBAHASAN

### **Pelaksanaan Pengadaan Sarana Jalan By Pass Bandara Internasional Lombok Ke Kawasan Ekonomi Khusus**

Pembangunan jalan sebagai bagian infrastruktur yang merupakan program prioritas dari Pemerintah. Terbukti dengan anggaran yang untuk infrastrukturnya selalu meningkat tiap Tahun. pada Tahun 2020, Pemerintah mengalokasikan anggaran untuk pembangunan infrastruktur Tahun 2021 sebesar Rp 417,8 triliun<sup>3</sup>. Pembangunan jalan adalah kegiatan pemrograman, perencanaan dan penganggaran pengadaan jalan. Sedangkan pengertian pembangunan jalan menurut Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan dengan bunyi sebagai berikut:

”Pembangunan jalan adalah kegiatan pemrograman dan penganggaran, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan”.

Kepentingan umum menjadi dasar utama bagi pemerintah untuk melakukan pemutusan hak dengan cara pengadaan tanah. Istilah kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan bunyi :

“Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Penggunaan tanah untuk kepentingan umum dalam di atur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk

---

<sup>3</sup>[https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/pemerintah - siapkan - anggaran-infrastruktur - rp417 - 8 -triliun-untuk-tahun-2021/](https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/pemerintah-siapkan-anggaran-infrastruktur-rp417-8-triliun-untuk-tahun-2021/). Diakses pada tanggal 27 September 2021.

Kepentingan Umum Jo Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerjadengan bunyi sebagai berikut

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasa14 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekornunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum

Pembangunan jalan *ByPass* yang merupakan bagian dari jalan umum. Sehingga penggunaan tanah untuk pembangunan Jalan merupakan kepentingan umum. pemutusan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan pemerintah atas tanah yang merupakan lokasi pembangunan jalan *ByPass* dilakukan dengan proses pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Jo Undang-Undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

## **Hambatan Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Saran Jalan Bypass Bandara Internasional Lombok Menuju Kawasan Mandalika Resort**

Hambatan dalam kegiatan Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Bay Pass BIL – Mandalika Resort terdapat hambatan non yuridis.

### 1. Faktor sosial

Dalam proses pengadaan tanah untuk jalan ByPass BIL-Mandalika tidak terlepas dari kendala yang berasal dari kehidupan sosial masyarakat, tingkat pendidikan dari masyarakat akan mempengaruhi kesadaran masyarakat dalam mengambil keputusan. Mayoritas pemegang hak atas tanah memiliki keterbatasan pemahaman tentang arti pentingnya pembangunan jalan ByPass BIL-Mandalika, Dimana dengan pembangunan jalan tersebut akan meningkatkan perekonomian bagi masyarakat Lombok khususnya pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek pengadaan tanah.

Dengan demikian, kesadaran masyarakat terkait kegiatan pengadaan tanah sama dengan jual beli. Dimana ganti rugi yang diberikan kepada pemilik harus tinggi atau melebihi harga pasaran. Masyarakat belum memahami bahwa nilai ganti rugi ditetapkan oleh tim appraisal dengan dasar yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Hal demikian terjadi karena masih lemahnya sosialisasi dan keterbukaan informasi dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Sehingga kesadaran masyarakat tidak mengalami peningkatan dalam setiap proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.



## 2. Faktor kebudayaan

Dalam proses pembebasan tanah untuk pembangunan ByPass BIL-Mandalika menghadirkan dampak di bidang kebudayaan. Dimana masyarakat terdampak pembangunan jalan ByPass mengalami perubahan kebudayaan masyarakat. Sebelumnya pembangunan jalan ByPass, masyarakat terdampak memiliki tradisi saling membantu dalam proses produksi pertanian, mulai dari musim tanam dan musim panen.

Namun setelah pembangunan jalan ByPass, masyarakat terdampak mengalami perubahan tradisi individualistic. Tradisi individual ini di pengaruhi oleh Pola pikir individualistic yang mementingkan diri sendiri membuat tradisi gotong royong dalam kegiatan produksi pertanian mulai terkikis dari waktu ke waktu. Terkikis nya tradisi gotong royong di kegiatan pertanian, juga akan merambah ke pola perilaku masyarakat dalam berinteraksi dalam kehidupan sosial.

## 3. Faktor ekonomi

Dalam proses pelepasan hak dalam pembangunan ByPass BIL-Mandalika juga tidak terlepas dari faktor ekonomi masyarakat, Faktor ekonomi sangat mempengaruhi keputusan warga masyarakat dalam menerima ganti rugi. Dalam pelaksanaannya terdapat warga masyarakat yang memiliki tingkat perekonomian yang sudah baik sebelum terjadinya pembangunan jalan dan memiliki tanah dalam jumlah yang sangat banyak. Hal ini menyebabkan warga masyarakat tersebut menerima ganti rugi tanpa melalui proses musyawarah yang panjang. Selanjutnya, terdapat

pandangan warga bahwa dengan diadakannya pembangunan Jalan ByPass BIL-Mandalika, maka akan meningkatkan nilai ekonomis dari lokasi tanah yang ia miliki.

Namun harapan yang di inginkan oleh masyarakat mengenai peningkatan ekonomi tidak dapat di raih. Karena tanah yang awalnya dapat memenuhi kebutuhan hidup mayoritas masyarakat terdampak pembangunan jalan Bypass, setelah pembangunan terjadi pengurangan luas lahan. Pengurangan luas lahan ini, mengakibatkan berkurangnya hasil produksi pertanian yang didapatkan oleh masyarakat terdampak. Sehingga kebutuhan hidup masyarakat terdampak pembangunan jalan by pass tidak terpenuhi.

### III. PENUTUP

#### **Simpulan**

Panitia pengadaan dalam Pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan sarana jalan *ByPass* Bandara Internasional Lombok menuju Mandalika Resort telah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku dimulai dari tahap Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Pemberian Ganti Rugi dalam pembebasan tanah untuk By Pass Bandara Internasional Lombok Menuju Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Resort telah dilakukan oleh panitia pembebasan tanah. Namun dalam hal nominal ganti Rugi, Panitia belum memberikan ganti rugi yang adil bagi pemilih hak atas tanah yang dibebaskan sebagai salah satu prinsip dasar dalam Undang- Undang pengadaan tanah oleh pembangunan untuk kepentingan umum. Selain itu, terdapat faktor penghambat dalam proses pengadaan tanah untuk Jalan ByPass BIL-Mandalika yaitu dipengaruhi oleh tingkat Pendidikan dari masyarakat yang memengaruhinya dalam mengambil keputusan sehingga mayoritas masyarakat memiliki keterbatasan pemahaman tentang arti penting dari pembangunan jalan ByPass BIL-Mandalika.

#### **Saran**

Panitia pengadaan tanah dalam melaksanakan Pengadaan tanah untuk bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus memperhatikan kepentingan atau hak masyarakat yang terdampak. Dimana panitia harus memberikan ganti rugi yang sama terhadap masyarakat sebagai bentuk diterapkannya keadilan dan kesejahteraan. Sehingga pembangunan proyek strategis yang dijalankan yang

harapannya meningkatkan kesejahteraan rakyat, tidak mencederai hak rakyat dalam proses pembangunan proyek strategis tersebut

Pemerintah harus mengatur tentang makna ganti rugi yang adil dalam peraturan perundang-undangan. Panitia pengadaan tanah harus menjalankan musyawarah penetapan nilai ganti rugi sebagaimana mestinya. Sehingga tercapai kesepakatan antara para pihak. Selain itu, Panitia harus meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai maksud dan manfaat dari pembangunan proyek strategis, agar masyarakat memiliki kesadaran baik terhadap proyek strategis. Dengan kesadaran yang baik, masyarakat tidak akan menghambat pembangunan proyek strategis yang dibangun.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Bernhard Limbong, 2011, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta.

### Internet

[https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/pemerintah - siapkan - anggaran-infrastruktur-rp417-8-triliun-untuk-Tahun-2021/](https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/pemerintah-siapkan-anggaran-infrastruktur-rp417-8-triliun-untuk-Tahun-2021/).

<https://money.kompas.com/read/2021/06/01/203326226/menteri-pupr-minta-proyek-ByPass-bandara-lombok-dikebut-demi-superbike-dan>, di akses pada 12 Juli 2021, 22.55 wib.