

**KONFLIK PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
KAWASAN EKONOMI KHUSUS PROYEK MANDALIKA DI
LOMBOK TENGAH, NUSA TENGGARA BARAT (NTB)**

Ari Gustini
Universitas Indonesia
Email: argust1708@gmail.com

Abstrak

Pembangunan proyek Mandalika sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) ditujukan untuk memperkuat infrastruktur nasional, membuka lapangan pekerjaan, dan mempromosikan pariwisata di lingkup internasional. Proyek tersebut dibangun di atas tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat (MHA) Sasak di mana tanah tersebut memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan warga masyarakat. Sebelum pembangunan proyek Mandalika, tanah tersebut dikelola secara komunal berdasarkan Hukum Adat Sasak. Namun setelah pembangunan proyek, terjadi perubahan dalam kehidupan dan penghidupan MHA Sasak, ditinjau dari perspektif sosial dan ekonomi. Perubahan tersebut dipicu oleh pengambilalihan tanah ulayat MHA Sasak oleh pemerintah dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan PSN yang selanjutnya memunculkan konflik. Permasalahan yang diangkat di sini adalah berkenaan dengan kegiatan pengadaan tanah untuk proyek Mandalika yang dibangun di wilayah MHA Sasak dan upaya pemerintah dalam menangani dampak kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Mandalika. Penelitian ini menggunakan metode sosio-legal. Pengumpulan data dilakukan melalui studi tekstual dan studi lapangan. Data yang dikumpulkan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Dari hasil analisis dapat dijelaskan bahwa pengadaan tanah dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang seharusnya kegiatan pengadaan tanah dilakukan tanpa paksaan dan dapat memberikan kesejahteraan bagi MHA. Namun yang terjadi sebaliknya bahwa terjadi pemaksaan atas pengadaan tanah dan pendapatan MHA berkurang. Selain itu terkait upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam menangani dampak kegiatan pengadaan tanah berupa relokasi dan kompensasi penggantian lahan tidak teralisasi karena rumah baru yang dijanjikan tidak dipenuhi dan kompensasi yang diberikan harganya lebih rendah dari harga yang seharusnya dibayarkan.

Kata Kunci: Proyek Strategis Nasional, Konflik Tanah, Masyarakat Hukum Adat.

PENDAHULUAN

Strategi pemerintah dalam mengembangkan infrastruktur pariwisata dilakukan di berbagai wilayah Indonesia, salah satunya melalui Pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK). Tujuan dibentuknya KEK adalah memajukan perekonomian nasional dengan mendatangkan investor dalam dan luar negeri, hal ini sesuai dengan amanat UU no. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Pemerintah memiliki kebijakan dan kriteria tertentu dalam menentukan KEK yang dapat memacu perekonomian nasional dan wilayah. Salah satu kawasan yang memiliki potensi terkemuka karena kekayaan alam dan budaya yang kaya adalah Kawasan Mandalika, Lombok Tengah-NTB. Letak geografis yang dekat dengan bandara internasional, Lombok serta keunggulan pariwisata dalam sumber daya alam, pantai, ekosistem laut dan budaya menjadikan Mandalika sebagai salah satu KEK yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan UU nomor 39 tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus. Untuk mendukung terlaksananya pembangunan KEK Mandalika dengan luas sebesar 1.035,67 ha dibutuhkan modal yang cukup besar dari investor. Salah satu dana didapatkan dari pembiayaan oleh Bank Investasi Infrastruktur Asia atau Asian Infrastructure Investment Bank (AIIB) yang menyetujui pembiayaan sebesar 78.5% dari total pendanaan pada bulan Desember 2018.

Perusahaan yang memimpin pelaksanaan proyek Mandalika adalah perusahaan BUMN yaitu Indonesia Tourism Development Corporation (ITDC). Pada saat awal proyek dibangun, masalah sengketa tanah semakin meningkat. Hal ini disebabkan oleh AIIB tidak memiliki komitmen Hak Asasi Manusia sehingga melemahkan perlindungan yang dijamin kepada masyarakat adat. Selain itu juga AIIB mengalihkan tanggung jawab kepada ITDC selaku peminjam sehingga kelalaian yang diakibatkan oleh AIIB sulit diubah pada masyarakat adat Sasak di mana seharusnya mereka mendapat hak dan perlindungan sesuai dengan Permendagri No. 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat.

Menurut survey yang dilakukan oleh Koalisi Pemantau Pembangunan Infrastruktur Indonesia (KPPII) ditemukan bahwa 98% responden tidak dilibatkan dalam melakukan konsultasi proyek dan timbul pola intimidasi serta paksaan pada proses pengadaan tanah. Warga memiliki kekhawatiran bahwa proyek Mandalika mengancam keberadaan tanah adat dan nilai budaya leluhur yang telah tertanam serta warga takut akan kehilangan akses terhadap tanah dan sumber daya alam yang merupakan sumber mata pencaharian. Masyarakat adat Sasak tidak diberikan kompensasi yang adil dan memadai. Mereka belum menerima hak atas pembayaran lahan yang dilakukan oleh Pengelola KEK yaitu ITDC. Terdapat ratusan warga yang menuntut pemrov NTB dapat menjembatani penyelesaian lahan Mandalika dikarenakan tagihan pajak masih dibebankan kepada warga. Sebagai aksi protes, warga membuat baliho agar pemerintah mendengar seruan dan jeritan warga untuk meminta pembayaran atas pembebasan lahan yang digunakan untuk KEK. Namun aksi protes tersebut justru menimbulkan tuduhan warga membawa senjata tajam yang akhirnya terjerat hukum dan mendekam dipenjara. Menurut informasi lainnya dari salah satu warga bahwa telah terdapat audiensi dari pihak penentu kebijakan Pemrov NTB dan ITDC namun pembayaran yang dijanjikan belum terealisasi.

Beberapa penelitian yang mengupas dampak pembangunan KEK Mandalika telah dilakukan diantaranya terkait langkah penyelesaian sengketa dan cara mengatasi klaim kepemilikan lahan dengan cara kerjasama antara ITDC dengan lembaga pemerintah daerah untuk mengatasi klaim kepemilikan lahan. Apabila ditemukan bukti kepemilikan maka pembayaran kompensasi dilakukan seadil-adilnya. Sebaliknya bila tidak ditemukan bukti kepemilikan, maka penyelesaian dilakukan melalui pengadilan. Jika terjadi konflik antara pengelola dan masyarakat adat, maka hal yang bisa dilakukan adalah melakukan sosialisasi kepada masyarakat adat bagaimana peluang proyek Mandalika dalam memberikan kontribusi untuk perekonomian dan melestarikan budaya adat setempat.

Dampak KEK terhadap perekonomian daerah studi empiris KEK Mandalika bahwa memiliki pengaruh dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah dibandingkan dengan kabupaten yang tidak memiliki KEK, meningkatkan nilai PDRB sebesar 1.48%.

Analisis Konflik warga Kuta Mandalika dan ITDC dalam proses pembangunan KEK

Mandalika dengan menggunakan alat bantu analisis konflik urutan kejadian dan analogi pilar. Konflik antara warga Kuta Mandalika dan pihak ITDC terjadi disebabkan adanya tiga pilar antara lain kurangnya komunikasi yang baik, tempat relokasi warga yang tidak layak, dan penetapan harga kompensasi finansial yang sepihak .

Faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di KEK Mandalika adalah faktor status tanah kepemilikan, faktor ekonomi, dan faktor sosial. Pola penyelesaian sengketa tanah dilakukan dengan dua cara yaitu litigasi dan non litigasi yang diselesaikan melalui mediasi dengan bantuan mediator.

METODE PENELITIAN

Permasalahan yang muncul berkenaan dengan pembangunan proyek Mandalika di atas tanah ulayat MHA Sasak tentu saja tidak dapat dilepaskan dikaji hanya dengan menggunakan perspektif hukum semata. Kehidupan dan penghidupan MHA Sasak mengalami perubahan dengan adanya pembangunan proyek tersebut sehingga diperlukan perspektif non-hukum untuk dapat menjelaskan secara komprehensif berbagai permasalahan yang muncul. Perspektif non-hukum yang dimaksudkan tersebut adalah sosiologi dan ekonomi.

Metode penelitian yang digunakan untuk menjelaskan permasalahan yang muncul dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Mandalika di sini adalah metode sosio-legal. Karakteristik metode sosio-legal menurut Irianto adalah dilakukannya studi tekstual dan studi lapangan. Dalam studi tekstual, pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah, PSN dan kebijakan peraturan daerah dianalisis secara kritis serta agar diketahui implikasinya terhadap MHA Sasak, apakah menguntungkan atau justru merugikan. Pemerintah harus memperhatikan hak masyarakat diantaranya hak untuk mendengarkan, hak untuk mempertimbangkan pendapat yang diberikan, dan hak untuk mendapat penjelasan atas jawaban/pendapat yang diberikan. Sedangkan studi lapangan dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana peraturan dan kebijakan tersebut bekerja dan beroperasi dalam masyarakat. Melalui observasi dan informan dari MHA, Sasak diharapkan dapat memperoleh informasi terkait jawaban atas rumusan masalah yang diungkapkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembangunan proyek Mandalika di atas tanah ulayat masyarakat adat Sasak menimbulkan konflik karena ketidaksesuaian antara kepentingan pemerintah dan masyarakat setempat. Pemerintah berdasarkan UU Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum berusaha menyediakan tanah untuk pembangunan melalui kompensasi yang adil. Namun, masyarakat Sasak merasa hak mereka atas tanah ulayat tidak dihargai, dan proses kompensasi yang diberikan dirasa tidak memadai, terutama karena nilai tanah secara kultural jauh lebih tinggi dari nilai uang yang diberikan.

Selain hukum negara yang mengatur pengadaan tanah, hukum adat di Mandalika, yang dijalankan oleh masyarakat Sasak, juga memainkan peran penting dalam penyelesaian konflik. Hukum adat ini mencakup aturan tentang kepemilikan tanah dan hubungan sosial, serta tradisi awig-awig yang mengatur cara berinteraksi dengan alam dan sesama. Meskipun pemerintah dan pengelola ITDC sudah berusaha menyelesaikan masalah ini melalui mediasi dengan tokoh adat, masyarakat merasa tidak sepenuhnya dilibatkan dalam konsultasi terkait proyek ini.

Sebagian besar warga Sasak mengeluhkan tidak adanya komunikasi yang jelas terkait tujuan, dampak, dan kompensasi proyek, yang menyebabkan ketidakpahaman dan ketidakpuasan. Masyarakat merasa bahwa proses konsultasi tidak melibatkan mereka secara adil, dan tidak ada ruang untuk negosiasi mengenai kompensasi yang diterima. Hal ini menambah ketegangan, karena masyarakat merasa dipaksa menerima keputusan yang merugikan mereka.

Kehidupan ekonomi masyarakat terdampak serius oleh proyek ini, dengan penurunan pendapatan akibat penggusuran paksa, larangan berjualan kepada wisatawan, dan hilangnya mata pencaharian mereka. Selain itu, banyak yang mengeluhkan kondisi rumah relokasi yang tidak sesuai dengan janji, serta keterbatasan akses terhadap fasilitas dasar seperti air bersih, listrik, dan pendidikan. Ketidakpastian informasi tentang pemukiman kembali semakin memperburuk keadaan.

Meskipun pemerintah dan pengelola proyek berjanji memberikan kompensasi yang layak, kenyataannya banyak warga yang merasa dirugikan. Kompensasi yang diberikan tidak sebanding dengan nilai tanah yang hilang, baik secara finansial maupun budaya. Oleh karena itu, penyelesaian yang lebih adil, serta komunikasi yang lebih transparan dan melibatkan masyarakat adat secara penuh, sangat dibutuhkan agar dampak negatif dari proyek ini dapat diminimalisir dan kesejahteraan masyarakat setempat dapat terjamin.

KESIMPULAN

1. Kegiatan pengadaan tanah untuk proyek sirkuit Mandalika yang dibangun di wilayah MHA Sasak dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada:
 - a. UU Pengadaan Tanah pasal 1 ayat (6) bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan publik tidak boleh ada pemaksaan dan harus digunakan untuk kepentingan umum, kepentingan rakyat. Fakta yang terjadi bahwa kepentingan ITDC lebih dominan sehingga pendapat dan keluhan masyarakat adat sebagai kaum marjinal tidak diperhatikan bahkan pemaksaan, intimidasi juga kekerasan sering dialami warga sekitar.
 - b. Perpres 3/2016joPerpres58/2017joPerpres56/2018joPerpres109/2020 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional karena pada faktanya terjadi ketimpangan terhadap kesejahteraan masyarakat adat sekitar yaitu berkurangnya pendapatan karena sumber mata pencaharian, lokasi nelayan semakin jauh dan adanya larangan ITDC untuk menjual souvenir.
 - c. MHA tidak dilibatkan dalam diskusi, dialog, konsultasi sehingga timbul masalah diantaranya pemaksaan, kekerasan, ketidaksesuaian pembayaran kompensasi dan klaim hak atas tanah. Warga mengakui bahwa tidak ada ruang untuk melakukan negosiasi dan tidak ada sosialisasi kepada masyarakat adat Sasak terkait tujuan pembangunan proyek Mandalika.
2. Upaya pemerintah dalam menangani dampak kegiatan pengadaan tanah untuk Pembangunan sirkuit Mandalika sebagai berikut:
 - a. Relokasi sementara yang dijanjikan tidak sesuai dengan kesepakatan jangka waktu rumah sementara 12 (dua belas) bulan sambil menunggu rumah tetap yang dijanjikan, namun demikian warga menempati rumah sementara tersebut sampai dengan 3 (tiga) tahun.
 - b. Kompensasi Tanah: ITDC memberikan kompensasi dalam bentuk uang kepada masyarakat yang tanahnya terdampak dengan nilai tanah yang lebih rendah, kompensasi tidak memadai karena nilai tanah lebih tinggi secara kultural.

DAFTAR PUSTAKA

- Rakhman, Fathul “cerita-dari-sirkuit-mandalika-persoalan-lahan-belum-selesai-warga-terjerat-hukum” dipublikasikan pada tanggal 19 Januari 2024 tersedia pada <https://www.mongabay.co.id/2024/01/19/cerita-dari-sirkuit-mandalika-persoalan-lahan-belum-selesai-warga-terjerat-hukum/>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2024.
- Laporan Koalisi Pemantau Pembangunan Infrastruktur Indonesia, “Kalau Merugikan Masyarakat Lokal, buat apa Pembangunan?”: Dampak-dampak Hak Asasi Manusia dan Sosio Ekonomi dari Proyek Pembangunan Infrastruktur Urban dan Pariwisata Mandalika dipublikasikan tanggal April 2023, tersedia pada <https://igj.or.id/wp-content/uploads/2023/07/Bahasa-Mandalika-Report-Apr.-13.2023.pdf>, diakses pada tanggal 5 Oktober 2024.
- Metro TV, “Lahan Mandalika Belum Dibayar, Moto GP Terancam” tersedia pada <https://youtu.be/kUMsJ8qfQ6s?si=pUURQvr2YEuE4UN6> diakses pada tanggal 5 Oktober 2024.

- Alexander Hilda, “Dapat Warisan Utang Rp 4,6 T, KEK Mandalika Jadi Sorotan” dipublikasikan tanggal 8 Oktober 2024, tersedia pada <https://youtu.be/NCCgsQt7crk?si=zjXroWs2s-OqBJDk>, diakses pada tanggal 8 Oktober 2024.
- APS & NIR “Penanganan Dampak Kegiatan Pengadaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional” Hukum dan Masyarakat, FH – UI, 2024.
- Beckmann & Bertram Tumer (2018) Pluralisme hukum, teori sosial, dan negara, *The Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, 50:3, 255-274.
- Suparwadi, Ahmad “Investasi di Kawasan Khusus Ekonomi Mandalika, Lombok.” (Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2019), hlm. 5.
- Fermana, Adinda Maharani “Dampak KEK terhadap perekonomian daerah studi empiris KEK Mandalika” (2023).
- Nulhakim, Soni Akhmad “Analisis Konflik warga Kuta Mandalika dan ITDC dalam proses pembangunan KEK Mandalika dengan menggunakan alat bantu analisis konflik urutan kejadian dan analogi pilar (2021).
- Dikara, Rahadian “Pola Penyelesaian Sengketa Tanah di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, Lombok Tengah” (2017).
- Amien, Siaran Pers KPPII “Sengketa Lahan Mandalika Belum Selesai dan Pelanggaran HAM Terus Terjadi, AIIB Harus Ikut Bertanggung Jawab” tanggal publikasi 13 April 2023, melalui <https://walhisulsel.or.id/3946-siaran-pers-kppii-sengketa-lahan-mandalika-belum-selesai-dan-pelanggaran-ham-terus-terjadi-aiib-harus-ikut-bertanggung-jawab/> diakses pada tanggal 6 Oktober 2024.
- Aksi Informasi “Mengenal Konflik Kepentingan dan Cara Mencegahnya” tanggal publikasi 01 November 2022, melalui <https://aclc.kpk.go.id/aksi-informasi/Eksplorasi/20221101-mengenal-konflik-kepentingan-dan-cara-mencegahnya>, diakses pada tanggal 16 Oktober 2024.