

**PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN KANTOR KEPOLISIAN
DAERAH KALIMANTAN TIMUR
DI KOTA SAMARINDA**

Skripsi
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



**OLEH :
BUDI LESMANA
NIM. 0101815/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2005**

INTISARI

Setiap kegiatan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, pada dasarnya melibatkan dua pihak yaitu, pihak instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan masyarakat. Namun dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah tersebut sering timbul permasalahan. Hal ini dikarenakan dalam penanganan kegiatan pengadaan tanah sering timbul masalah, baik yang menyangkut kepentingan masyarakat maupun yang disebabkan oleh instansi yang memerlukan tanah. Begitu pula halnya dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda. Kegiatan pengadaan tanah tidak dapat dikatakan telah sesuai peraturan hanya dengan melihat bahwa pemilik tanah telah menerima ganti kerugian, tetapi harus dilihat juga dari pelaksanaan ketentuan pengadaan tanahnya dalam setiap tahapan kegiatan pengadaan tanah yang dilalui. Oleh karena itu perlu diteliti, mengenai pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, teknik pengumpulan data dilakukan dengan dua cara yaitu angket dan wawancara sedangkan yang dijadikan populasi penelitian adalah pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur, instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur dan instansi terkait. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Komparasi Kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari lima tahapan kegiatan pengadaan tanah yang diteliti dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kecamatan Karang Asam Kota Samarinda telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga pada masa yang akan datang pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat lebih diefektifkan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Batasan Penelitian	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	10
B. Kerangka Pemikiran.....	19
C. Anggapan Dasar.....	23
D. Definisi Operasional.....	24
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode yang Digunakan.....	26
B. Lokasi Penelitian.....	26
C. Populasi dan Sampel.....	27
D. Jenis Data.....	28
E. Teknik Pengumpulan Data.....	31

F. Tehnik Analisis Data.....	32
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah.....	33
B. Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Samarinda.....	33
C. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Samarinda...	34
D. Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Kota Samarinda.....	34
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian.....	38
B. Pembahasan.....	41
1. Tahap Penyuluhan Kepada Masyarakat.....	42
2. Tahap Inventarisasi Tanah, Bangunan dan Tanaman..	43
3. Tahap Pengumuman Hasil Inventarisasi.....	46
4. Tahap Musyawarah Penetapan Besarnya Ganti Kerugian.....	49
5. Tahap Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak.....	57
C. Analisis Seluruh Tahapan Proses Pengadaan Tanah.....	59
D. Tanggapan Responden Tentang Pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur.....	66
1. Tanggapan Masyarakat Terhadap Pengadaan Tanah.....	67
2. Tanggapan Masyarakat Terhadap Besarnya Ganti Kerugian.....	68
3. Tanggapan Masyarakat Pemilik Tanah Terhadap Keterlibatannya Dalam Pelaksanaan Musyawarah.....	69

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan.....	71
B. Saran-Saran.....	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, dari tahun ke tahun terus meningkat. Dengan jumlah penduduk yang terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan Nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmuran.

Penduduk semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti : jaringan transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut diatas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak memenuhi

masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Pada masa sekarang ini sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan "mengambil" tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah (Pasal 1 Keppres No. 55 Tahun 1993).

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 18, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Kemudian dikeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Undang-Undang ini mengartikan kepentingan umum secara luas yaitu :

- (1) Kepentingan bangsa dan Negara;
- (2) Kepentingan bersama dari rakyat; dan
- (3) Kepentingan pembangunan (pasal 1).

Selanjutnya menurut Undang-Undang ini kegiatan kepentingan umum tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dilakukan Pemerintah, tapi juga oleh swasta, asal usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum.

Inpres Nomor 9 Tahun 1973 beserta lampirannya memberikan pedoman-pedoman dalam pelaksanaan pencabutan hak dan benda-benda yang ada di atasnya, juga memberikan arti kepentingan umum secara luas dengan menambah daftar bidang kegiatan yang mempunyai sifat kepentingan umum secara luas dengan menambah daftar bidang kegiatan yang mempunyai sifat kepentingan umum, namun masih membuka kemungkinan penafsiran lebih lanjut (Pasal 1 ayat 1 dan 2).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tidak memberikan batasan yang jelas tentang kepentingan umum, dan berdasarkan Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 yang dikeluarkan kemudian, ketentuan mengenai acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, diberlakukan juga untuk kepentingan swasta.

Keluarnya Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, membawa pengaturan yang lebih jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian bentuk dan cara penentuan besarnya ganti kerugian.

Maria S.W. Sumardjono berpendapat bahwa :

'Keppres tersebut, menganut pendekatan yang sempit dengan memberikan definisi yang ketat tentang kepentingan umum, diikuti dengan 14 contoh kegiatan yang tidak membuka penafsiran lebih lanjut.' (Maria S.W. Sumardjono, 1994 : 2).

Keppres ini menentukan tiga kriteria bagi suatu kegiatan untuk dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum yaitu : (1) dilakukan oleh pemerintah; (2) dimiliki oleh pemerintah, serta (3) tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Lebih lanjut ditentukan juga bidang-bidang kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum dengan kemungkinan Presiden menentukan bidang kegiatan lain di luar yang disebut itu, asal memenuhi tiga kriteria tersebut.

Proses musyawarah juga ditentukan secara tegas yaitu dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Bentuk dan dasar perhitungan ganti kerugian juga ditentukan secara lebih tegas dan lebih adil yaitu didasarkan atas nilai nyata dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.

Lebih lanjut Keppres ini menentukan bahwa untuk kegiatan kepentingan umum yang memerlukan tanah kurang dari 1 (satu) ha, pengadaan tanahnya dilakukan secara langsung (tanpa melalui Panitia

Pengadaan Tanah) oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak (Pasal 23).

Dengan berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini, maka Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, dan Nomor 2 Tahun 1976 serta Nomor 2 Tahun 1985 yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan swasta dinyatakan tidak berlaku lagi (Pasal 24).

Untuk melaksanakan Keppres tersebut telah dikeluarkan pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini sebagai suatu pedoman untuk pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka perlu sekali dilakukan penelitian, sejauh mana Keppres tersebut dilaksanakan dalam praktek.

Dalam penelitian ini penulis mengambil Kota Samarinda sebagai lokasi penelitian, karena dari hasil pra penelitian, dan berdasarkan informasi dari Pejabat Kantor Pertanahan Kota Samarinda bahwa di Kota Samarinda telah dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi Pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kecamatan Sungai Kunjang.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur dilakukan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Oleh karena itu diteliti mengenai pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kelurahan Karang Asam Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur apakah telah sesuai berdasarkan ketentuan yang terdapat didalam Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis mengadakan penelitian dengan judul :

“PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN KANTOR KEPOLISIAN DAERAH KALIMANTAN TIMUR DI KOTA SAMARINDA”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan masalah yang telah diuraikan maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kota Samarinda sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994 ?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur dalam melaksanakan tugasnya ?
3. Upaya-upaya apa saja yang ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam mengatasi kendala-kendala tersebut ?

C. Batasan Penelitian

Berkaitan dengan keterbatasan penyusun dalam hal kemampuan penelitian, waktu, biaya dan tenaga serta pengalaman maka perlu diadakan pembatasan penelitian yang memungkinkan penelitian lebih jelas dan berjalan lebih intensif mengenai permasalahannya.

Untuk itu dalam penelitian ini, penyusun membatasi obyek penelitian mengenai pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur dalam kegiatan :

1. Penyuluhan
2. Inventarisasi
3. Pengumuman hasil inventarisasi

4. Musyawarah penetapan besarnya ganti kerugian
5. Pemberian ganti kerugian

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kota Samarinda.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang dihadapi oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur.
- c. Untuk mengetahui upaya-upaya yang telah ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi.

2. Kegunaan Penelitian

Dengan diadakannya penelitian ini maka harapan penulis agar hasil penelitian ini :

- a. Agar dapat diketahui apakah pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kota Samarinda telah dilaksanakan sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.
- b. Dengan mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sehingga dapat memberikan alternatif pemecahan dalam pelaksanaan kegiatan tersebut.
- c. Dengan mengetahui upaya-upaya yang telah ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur sehingga dapat menambah pengetahuan dan wawasan dan dapat dijadikan bekal dalam mengemban tugas di bidang pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda belum seluruhnya sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo. PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.
2. Kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur tersebut adalah keterbatasan dana dari Pemerintah, sedangkan anggapan dasar mengenai keengganan masyarakat untuk melepaskan tanahnya karena belum adanya kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dan adanya spekulasi tanah tidak terbukti.
3. Upaya-upaya yang telah ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi adalah dengan

melakukan penyuluhan dan musyawarah mengenai penetapan besarnya ganti kerugian kepada masyarakat

B. Saran-Saran

Selanjutnya dari hasil penelitian dan uraian diatas, maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Disarankan agar panitia pengadaan tanah Kota Samarinda dapat melaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih baik lagi dimasa yang akan datang.
2. Sangat diperlukan penyuluhan untuk memberikan pengertian kepada masyarakat akan keterbatasan dana dari pemerintah dan akan arti pentingnya pembangunan Kantor Kepolisian Daerah Kalimantan Timur di Kota Samarinda.
3. Disarankan agar dalam pelaksanaan musyawarah mengenai penetapan besarnya ganti kerugian panitia pengadaan tanah Kota Samarinda lebih memperhatikan prinsip penghormatan terhadap pemegang hak dan ketentuan yang berlaku mengenai pemberian ganti kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H. (1996). Masalah pencabutan Hak –Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia (Edisi Revisi), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Arikunto, Suharsimi. (1998). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (1997). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- (2000). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Nazir, Moh. (1998). Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan, dkk. (1995). Pelepasan dan Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah. C.V. Dasamedia Utama, Jakarta.
- Soejono dan Abdurrahman. H. (2001). Prosedur Pendaftaran Tanah, Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan, PT. Rineka Cipta, Jakarta
- Soimin, Soedharyo. (2001). Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sujono. (2000). Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.