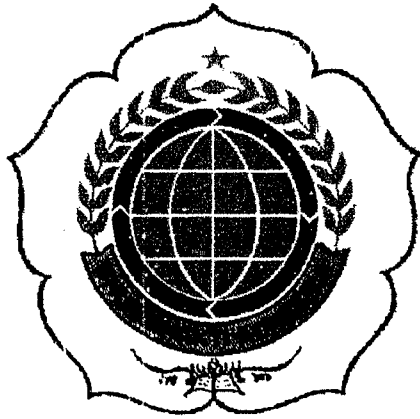


**EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PASAR INDUK
DI KELURAHAN LOA JANAN ILIR KECAMATAN SAMARINDA SEBERANG
KOTA SAMARINDA PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Skripsi Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

**FIRMANSYAH ACHMAD HUSIN
NIM. 2091683/M**

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

INTISARI

Karena manusia hidup hingga sampai akhir hayat, kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring dengan perkembangan pembangunan. Apabila penyelenggaraan penggunaan tanah tidak diatur sedemikian rupa dikhawatirkan dalam pelaksanaan pembangunan justru menimbulkan benturan kepentingan, begitu juga dengan pengadaan tanah untuk pasar induk, tujuan dibangunnya pasar induk ialah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat setempat. Ada tiga unsur yang sangat berperan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pasar induk yaitu instansi pemerintah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah dan masyarakat. Banyaknya kasus yang terjadi di Indonesia mengenai pengadaan tanah menimbulkan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah disebabkan adanya benturan antara pemilik tanah dan instansi yang memerlukan tanah, begitu juga terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pasar induk.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dengan teknik analisis komperatif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat di Kelurahan Loa Janan Ilir yang terkena proyek Pengadaan Tanah Untuk Pasar Induk yang berjumlah 5 pemegang Hak Atas Tanah. Teknik pengumpulan data dilaksanakan dengan tiga cara yaitu melalui kuesioner, studi dokumentasi, dan wawancara, dan menggunakan anggapan dasar bahwa proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pasar induk belum sesuai dengan Keppres No.55/1993 jo PMNA/KBPN No.1/1994.

Berdasarkan hasil pengumpulan data melalui tiga sumber diketahui bahwa dari lima tahapan yang diteliti yaitu tahap inventarisasi tanah, tanaman dan bangunan; pengumuman hasil inventarisasi; tahap musyawarah ganti rugi tanaman dan bangunan; dan Pemberian ganti rugi sekaligus pelepasan/penyerahan hak telah sesuai dengan peraturan yang ada, tahapan lainnya belum dilaksanakan secara efektif. Sedang yang menjadi masalah adanya kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pasar induk adalah dana dari 15 Ha yang dimohon hanya terrealisasi 13,18 Ha yang terlaksana atau sekitar 87,87 %, hal tersebut tidak akan terjadi apabila dana pengadaan tanah untuk pasar induk mencukupi.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	20
C. Anggapan Dasar	26
D. Batasan Operasional	26

BAB III	METODE PENELITIAN.....	28
	A. Metode yang Digunakan	28
	B. Daerah Penelitian	28
	C. Populasi	29
	D. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data	29
	1. Jenis Data	29
	2. Teknik Pengumpulan Data	30
	E. Teknik Analisis Data	32
BAB IV	GAMBARAN DAERAH PENELITIAN.....	33
	A. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah	33
	B. Penggunaan Tanah Berdasarkan Monografi Kelurahan Loa Janan Ilir	33
	C. Keadaan Penduduk	35
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
	A. Hasil Penelitian	37
	B. Pembahasan	40
	C. Analisis Seluruh Tahapan Proses Pengadaan Tanah	66
BAB VI	PENUTUP.....	68
	A. Kesimpulan	68
	B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai tempat manusia menyelenggarakan hidup dan kehidupan bersifat statis, relatif tetap, dan tidak berubah luasnya. Sementara kebutuhan tanah untuk menampung kegiatan dan tempat tinggal guna menyelenggarakan hidup terus meningkat seiring perkembangan penduduk yang terus meningkat pula. Apabila penyelenggaraan penggunaan tanah tidak diatur secara baik dan tertib dikhawatirkan dalam pelaksanaan pembangunan dapat menimbulkan benturan kepentingan dari berbagai aspek pembangunan yang pada akhirnya justru akan menghambat pembangunan itu sendiri.

Keadaan yang demikian tentunya dapat menimbulkan adanya permasalahan tanah yang tidak hanya menyangkut aspek hukum tetapi juga menyangkut aspek-aspek yang lain, sebagaimana diungkapkan oleh Abdurracman (1991 : 7) bahwa :

“Berdasarkan kenyataan tersebut maka tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata sebagai mana anggapan sementara orang, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural, psikologis bahkan juga mengandung aspek-aspek HANKAMNAS”.

Hal tersebut akan semakin meningkatkan peran tanah bagi kehidupan manusia. Penyediaan tanah untuk pembangunan harus

memperhatikan faktor-faktor yang ada, diantaranya; faktor filosofis, faktor yuridis, dan faktor sosiologis.

Faktor filosofis, tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan kekayaan nasional yang harus dimanfaatkan untuk kepentingan seluruh Bangsa Indonesia, tanah sebagai kekayaan nasional harus memberikan sebesar besar kemakmuran rakyat.

Faktor yuridis, diperlukan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan agar tercipta ketertiban hukum dalam pemanfaatan tanah dan mempunyai aturan main sehingga tidak terjadi kesemerawutan hukum, menjamin kepastian hukum pada pihak/orang yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sehingga dapat memberikan rasa aman, nyaman dan ketertiban bagi pemegang hak dan orang yang membutuhkan tanah serta pemerintah yang bertanggung jawab atas berlangsungnya penyediaan tanah untuk pembangunan.

Faktor sosiologis, tiap hak atas tanah harus mempunyai fungsi sosial, artinya setiap hak atas tanah harus bermanfaat bagi pemegang hak atas tanah dan orang lain, mengakomodasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat sehingga terpenuhi rasa keadilan dan persamaan hak bagi setiap orang, memberikan kesempatan kepada setiap orang untuk memanfaatkan setiap jengkal tanahnya untuk kesejahteraan seluruh rakyat.

Kota Samarinda adalah adalah Ibukota Provinsi di Kalimantan Timur yang menitik beratkan perekonomian pada sektor perdagangan dan jasa. Untuk menunjang hal tersebut perlu adanya sarana pendukung yang salah satunya adalah pasar. Peranan pasar sebagai sarana perdagangan untuk melakukan aktivitas jual beli sangat dibutuhkan oleh masyarakat, agar dapat dengan mudah memperoleh bahan/barang untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, sehingga peranan pasar sangatlah penting untuk memperlancar kegiatan perdagangan yang akan mendukung kegiatan-kegiatan yang lain. Tidak adanya pasar yang menyediakan bahan/barang yang cukup lengkap di Kelurahan Loa Janan Ilir sangatlah menyulitkan masyarakat setempat dalam memperoleh bahan/barang untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga masyarakat harus ke pusat Kota Samarinda karena di sana tersedia lengkap untuk memenuhi bahan/barang.

Jarak kelurahan Loa Janan Ilir ke pusat Kota yang cukup jauh merupakan salah satu kendala yang di hadapi masyarakat khususnya Kelurahan Loa Janan Ilir dalam memenuhi kebutuhannya. Ada dua hal yang dapat diambil dari uraian di atas adalah :

1. Jarak yang cukup jauh antara Kelurahan Loa Janan Ilir dan Kota Samarinda menyebabkan terjadinya hambatan dalam memenuhi kebutuhan akan barang/bahan terutama yang dibutuhkan dalam waktu yang relatif cepat.

2. Perlu adanya peningkatan perekonomian bagi masyarakat yang salah satunya dapat diupayakan dengan pengadaan pasar untuk memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat.

Pasar sebagai sarana perdagangan barang/bahan yang akan mendukung kegiatan-kegiatan lain untuk mencapai keberhasilan pembangunan dan tujuan nasional yaitu masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Dalam pembangunan pasar tersebut, diperlukan sarana pendukung lainnya yaitu ketersediaan tanah yang sesuai dengan peruntukan kegiatan yang akan dilaksanakan di atasnya. Salah satu sarana dalam mendukung kegiatan di atas tanah tersebut adalah dengan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 5 disebutkan adanya 14 komponen kepentingan umum. Pasar termasuk dalam kategori Pasar Umum atau Pasar INPRES.

Kepentingan umum di sini adalah :

1. Kepentingan bangsa dan negara, dan/atau
2. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau
3. Kepentingan rakyat banyak, dan/atau
4. Kepentingan pembangunan

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan hal yang sangat rumit, karena dalam kegiatan tersebut terdapat dua kepentingan yang berbeda yang masing-masing pihak harus mampu menempatkan hak dan kewajibannya. Masyarakat pemilik tanah mempunyai hak atas tanah tersebut yang harus dihormati hak-haknya di samping itu juga mempunyai kewajiban untuk mendukung program dari pemerintah, dan instansi yang memerlukan tanah yang tentunya mempunyai keinginan untuk mendapatkan tanah dengan mudah agar pelaksanaan pembangunan tersebut berjalan lancar. Dua kepentingan yang berbeda dan harus dapat dilaksanakan secara bersama-sama tanpa adanya satu pihak yang merasa dirugikan adalah hal yang sangat sulit, begitu juga pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Pasar Induk Kelurahan Loa Janan Ilir Kota Samarinda.

Bahwa kasus pertanahan khususnya yang menyangkut pengadaan tanah untuk pembangunan banyak menemui hambatan-hambatan, hal ini dapat dilihat dari kasus-kasus yang muncul di tengah-tengah masyarakat Indonesia, contoh: kasus gedung ombo di Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah yaitu mengenai pengadaan tanah untuk waduk dan bandar udara di Kota Lampung Provinsi Lampung, dan lain-lain. Dari kenyataan ini jelas bahwa adanya benturan kepentingan antara pemilik tanah dengan instansi yang memerlukan tanah begitu juga yang terjadi di Kota Samarinda

dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan pasar induk, permasalahan yang timbul adalah dari luas tanah 15 Ha yang dimohon hanya terrealisasi 13,18 Ha atau 87,87 % hal ini tentunya banyak faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pengadaan tanah dengan melihat kasus-kasus yang terjadi.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul sebagai berikut :

**EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PASAR
INDUK DI KELURAHAN LOA JANAN ILIR KECAMATAN
SAMARINDA SEBERANG KOTA SAMARINDA PROVINSI
KALIMANTAN TIMUR**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pasar Induk di Kelurahan Loa Janan Ilir Kecamatan Samarinda Seberang Kota Samarinda, sudah sesuaikah dengan ketentuan yang berlaku (Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994) ?

C. Pembatasan Masalah

Dalam usaha untuk memperjelas dan membuat spesifikasi masalah, perlu diadakan analisis masalah. Dengan demikian kita akan melihat bahwa setiap masalah bila dianalisis secara cermat dan kritis akan menjadi semakin kompleks dan luas. Oleh sebab itu perlu dibatasi sehingga kita memperoleh gambaran yang jelas apa yang akan kita teliti. Menyadari luasnya permasalahan yang ada maka perlu adanya pembatasan masalah tanpa menyimpang dari unsur-unsur yang mendukung dalam penelitian ini, di samping itu juga dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penyusun, waktu, tenaga, dan biaya yang tersedia, maka penyusun membatasi permasalahan pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pasar Induk.

Tahap-tahap kegiatan pengadaan tanah yang ada pada Keppres No. 55/1993 untuk pembangunan terutama pada pada Pasal 8 poin 1,2,3,4,5 :

1. Penyuluhan,
2. Inventarisasi tanah, bangunan dan tanaman,
3. Pengumuman hasil inventarisasi,
4. Musyawarah penetapan ganti rugi tanah, bangunan dan tanaman,
5. Acara pemberian ganti kerugian sekaligus pelepasan/penyerahan hak.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian adalah :

Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Pasar Induk di Kelurahan Loa Janan Ilir Kecamatan Samarinda Seberang Kota Samarinda, apakah sesuai dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1994.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

Diharapkan dapat sebagai masukan dari penyusun sebagai bahan pertimbangan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka merumuskan kebijakan di bidang pertanahan khususnya dalam mengantisipasi masalah yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

- a. Diharapkan dapat membantu instansi lain yang memerlukan bahan-bahan pertimbangan dalam pelaksanaan tugasnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan bagi diri penyusun maupun masyarakat, khususnya di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, diketahui :

1. Dari lima tahapan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pasar Induk yang menjadi obyek penelitian hanya empat tahap yang sesuai dengan peraturan yaitu tahap inventarisasi, tahap hasil pengumuman inventarisasi, tahap musyawarah ganti rugi tanaman dan bangunan. acara pemberian ganti rugi tanah, bangunan dan tanaman kepada masyarakat, yaitu untuk mengetahui besar ganti rugi yang akan diperoleh masyarakat pemegang hak atas tanah atau besarnya ganti rugi yang akan didapat oleh masyarakat dalam pelaksanaan proyek Pasar Induk.
2. Tahapan pengadaan tanah yang justru berhubungan langsung dengan masyarakat yaitu, penyuluhan belum sesuai sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994, belum sesuainya penyuluhan tersebut karena tidak dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah.
3. Hambatan dalam pelaksanaan disebabkan keterbatasan dana sehingga proyek tidak dapat terealisasi secara keseluruhan dari 15 Ha yang dimohon hanya terrealisasi 13,18 Ha atau sekitar 87,87 %.

B. Saran

Mengingat tahapan pelaksanaan pengadaan tanah merupakan pekerjaan yang rumit dan rawan akan adanya penyimpangan pada

tahap penyuluhan, tahapan inventarisasi tanah, tanaman dan bangunan; pengumuman hasil inventarisasi; musyawarah penetapan ganti rugi dan besarnya ganti kerugian; dan pembayaran uang ganti kerugian serta penyerahan dan pelepasan hak yang langsung berpengaruh terhadap penghormatan hak-hak masyarakat maka :

1. Perlunya adanya peningkatan sumber daya manusia yang baik yang memiliki kemampuan terampil dan disiplin dalam melakukan suatu pekerjaan agar nantinya pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Perlu adanya Kontrol dari atasan kebawahan dan adanya koordinasi antar instansi yang terkait mengenai pelaksanaan pengadaan tanah, tujuannya untuk mengetahui apakah pekerjaan tersebut terlaksana dengan baik atau tidak, jadi apabila terjadi penyimpangan-penyimpangan atau kesalahan-kesalahan dapat diperbaiki dengan cepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H., (1996), Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia (Edisi Revisi), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Anonim, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek, PT. Rineka Cipta , Jakarta
- Daryanto, (1997), Kamus Bahasa Indonesia Lengkap, Apollo, Surabaya.
- Faisal, Sanapiah, (2001), Format-Format Penelitian Sosial, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harsono, Boedi , (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
-, (2000), Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Kartasapoetra, G., (1992), Masalah Pertanahan di Indonesia, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Parlindungan, A.P., (1993), Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, C.V. Mandar Maju, Bandung
- Partanto. A. Pius dan Barry. Al Dahlan. M (1994), Kamus Ilmiah Populer, Arkola, Surabaya.
- Salindeho, John, (1988), Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Singarimbun, Masri, (1995) Metode Penelitian Survei (Edisi Revisi), Lembaga Penelitian, Pendidikan dan Penerangan Ekonomi dan Sosial, Jakarta.
- Sitorus, Oloan, dkk., (1995), Pelepasan dan Penyerahan Hak Sebagai
- Sujono, (2000), Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta.

Sumardjono, Maria S.W., (2001), Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W., (2001), RUU Pengambil Alihan Tanah Harus Berparadigma Baru, www.kompas.com (8 Februari 2001).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.