

**KOORDINASI DALAM RANGKA PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PASAR DAN
TERMINAL SERTA PELATARAN PARKIR KASUS
DI KECAMATAN TENGGARONG KABUPATEN
KUTAI PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

AHMADI

NIM : 9761154

INTISARI

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui : pelaksanaan koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur dan upaya yang dilakukan untuk mengatasinya.

Metode penelitian yang penulis pergunakan adalah metode deskriptif, sedang populasinya adalah Pejabat Instansi Pemerintah yang terlibat dalam Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur. Ditetapkan semua Pejabat Instansi Pemerintah yang terkait tersebut menjadi responden. Cara memperoleh data menggunakan metode wawancara dan Koesioner. Analisis datanya kualitatif yang memfokuskan makna deskriptif penjernihan dan penempatan data pada konteksnya masing-masing yang bertujuan menggambarkan dalam kata-kata atau kalimat-kalimat.

Hasil dari penelitian diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan bahasan research question pertama terlihat bahwa pelaksanaannya sebagian besar telah sesuai dengan tahapan-tahapan yang ditentukan dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Jo PMNA/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 1994, namun ada tahapan yang tidak ada di peraturan tersebut yaitu mengenai tahap penggeseran lokasi dimana dalam pelaksanaannya dapat berjalan sesuai dengan harapan namun dalam hal penyuluhan tidak dilakukan mengingat pemilik tanah tidak banyak, maka Panitia hanya melakukan pendekatan secara non formal yang dilakukan oleh aparat kelurahan setempat.
2. Berdasarkan bahasan research question kedua kendala-kendala yang dihadapi yaitu pada saat diadakan rapat koordinasi musyawarah tentang besarnya ganti kerugian mengalami hambatan dimana pihak pemegang hak atas tanah menuntut ganti rugi yang terlalu tinggi sementara terbatasnya anggaran yang ada pada Pemerintah Kabupaten Kutai yang mengakibatkan sulitnya untuk dapat memenuhi tuntutan ganti rugi yang tinggi dari pihak pemegang hak atas tanah sehingga tidak dicapai kesepakatan harga.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| INTISARI | vii |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR TABEL..... | x |
| DAFTAR LAMPIRAN | xi |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 4 |
| C. Pembatasan Masalah | 5 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 6 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | 8 |
| A. Tinjauan Pustaka | 8 |
| B. Landasan Hukum..... | 19 |
| C. Kerangka Pemikiran | 21 |
| D. Batasan Operasional | 25 |
| | |
| BAB III METODE PENELITIAN..... | 27 |
| A. Metode Penelitian yang Digunakan..... | 27 |
| B. Daerah Penelitian | 27 |
| C. Populasi Penelitian | 28 |
| D. Jenis dan Sumber Data | 29 |
| E. Pengumpulan Data | 29 |
| F. Analisis Data | 30 |
| | |
| BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIANM..... | 32 |
| A. Keadaan Fisik Wilayah..... | 32 |
| 1. Letak Astronomis dan Batas Administrasi | 32 |
| 2. Luas Wilayah | 32 |

| | |
|---|-----------|
| B. Keadaan Sosial Ekonomi..... | 35 |
| 1. Luas dan Jumlah Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan.... | 35 |
| 2. Pertambahan Penduduk | 36 |
| BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 38 |
| A. Hasil Penelitian | 38 |
| 1. Koordinasi Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai..... | 38 |
| 2. Kendala-Kendala Koordinasi Dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai dan Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasinya..... | 42 |
| B. Pembahasan | 42 |
| 1. Koordinasi Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai..... | 42 |
| 2. Kendala-Kendala Koordinasi Dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai dan Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasinya..... | 64 |
| BAB VI KESIMPULAN..... | 67 |
| A. Kesimpulan..... | 67 |
| B. Saran-saran | 68 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Untuk mewujudkan pemerataan, kemakmuran, dan keadilan di bidang pertanahan bukan suatu hal yang mudah untuk dilaksanakan apalagi persoalan tanah mempunyai aspek yang khusus dibidang hukum pertanahan yang sangat kompleks kaitannya dengan bidang-bidang lain. Oleh sebab itu dengan semakin berkembangnya suatu daerah maka makin sulit pula dalam menentukan pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut, karena merupakan permasalahan yang strategis untuk mendukung jalannya suatu pemerintahan yang sedang melaksanakan pembangunan pada dewasa ini dan untuk masa mendatang.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan pada suatu daerah hal yang tidak dapat dihindari yaitu adanya kebutuhan tanah untuk pembangunan. Antara tanah dan pembangunan tidak bisa dipisahkan satu sama lain. Pembangunan yang diprakarsai oleh pemerintah maupun swasta bahkan oleh masyarakat tidak terlepas dari tanah karena hampir semua kegiatan pembangunan memerlukan tanah.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945 disebutkan bahwa Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai

besarnya untuk kepentingan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Sebagai pelaksanaannya dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang dikenal dengan singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA.

Dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA disebutkan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang menangani langsung masalah yang berhubungan dengan pertanahan diharapkan dapat menciptakan bagaimana agar koordinasi manajemen pelayanan lebih sederhana dan fleksibel tetapi bisa menjamin kepastian hukum yang menyangkut lintas sektoral baik instansi Vertikal maupun Daerah.

Sebagai tindak lanjutnya, telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah. Untuk mencegah terjadinya benturan kepentingan dan tumpang tindih antar sektor dalam menentukan kebijakan telah dikeluarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976 tentang Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Bidang Keagrariaan dengan Bidang Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pekerjaan Umum.

Mengacu pada peraturan perundangan tersebut, maka dalam pengadaan tanah perlu adanya koordinasi antar instansi terkait sebagai pelaksanaan dari aturan perundangan tersebut, agar tidak muncul atau menimbulkan berbagai permasalahan dalam pelaksanaan pembangunan di daerah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan makin sulit, diantaranya sebagian merupakan akibat dari adanya peningkatan harga tanah dan sebagian lagi diakibatkan adanya kekeliruan sistem perencanaan penggunaan tanah. Dalam kaitannya dengan pembangunan di daerah sangat dirasakan, yang mana terkesan masing-masing sektor atau instansi mengalokasikan tanah atau mencari tanah secara sendiri-sendiri sehingga kurang adanya koordinasi dengan instansi terkait lainnya.

Dalam pelaksanaannya permasalahan koordinasi di daerah menjadi sangat penting mengingat keadaan pembangunan sekarang ini sangat pesat dan kompleks permasalahannya. Kegagalan yang sering timbul dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan salah satunya dalam koordinasi, hal ini disebabkan adanya benturan kepentingan antara instansi terkait yang sama-sama memerlukan tanah untuk mendapatkan prioritas dalam pengadaannya sehingga dalam pelaksanaan di lapangan mengalami kendala-kendala yang perlu penanganan serius. Kecamatan Tenggarong merupakan Ibukota Kabupaten Kutai yang dalam hal ini sebagai pusat perekonomian sehingga menuntut adanya penentuan prioritas dalam pembangunan.

Berdasarkan latar belakang di atas dan mengingat daerah ini belum pernah dilaksanakan penelitian tentang koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir, maka penyusun mencoba mengadakan penelitian dengan judul penelitian : **KOORDINASI DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PASAR DAN TERMINAL SERTA PELATARAN PARKIR KASUS DI KECAMATAN TENGGARONG KABUPATEN KUTAI PROVINSI KALIMANTAN TIMUR.**

B. Perumusan Masalah

Berbagai masalah pembangunan yang dihadapi oleh daerah Kabupaten Kutai khususnya pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir memerlukan pengadaan tanah dalam pelaksanaannya. Karena dalam melaksanakan pembangunan, maka pengadaan tanah merupakan faktor yang paling dominan dalam pemenuhannya bukan hanya kegiatan yang dilaksanakan oleh satu sektor saja namun oleh berbagai sektor sehingga memerlukan koordinasi antar instansi terkait.

Kendala-kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah di lapangan cukup banyak karena adanya berbagai macam benturan kepentingan disamping itu pula kurangnya koordinasi antar sektor sehingga menimbulkan masalah

Dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir, kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur tersebut, juga memerlukan koordinasi antar instansi terkait, sehingga dapat dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Apakah koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Kendala-kendala apa yang di hadapi dalam koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur dan upaya yang dilakukan untuk mengatasinya?.

C. Pembatasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan luasnya permasalahan yang akan dibahas, maka penyusun membatasi masalah koordinasi pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum khususnya pelaksanaan pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir dalam koordinasi instansional, agar penelitian ini dapat berjalan lebih lancar, jelas dan sesuai dengan harapan. Untuk itu dalam penelitian ini penyusun membatasi masalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan koordinasi yang dilakukan dalam rangka pengadaan tanah

2. Kendala-kendala pelaksanaan koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur dan upaya yang dilakukan untuk mengatasinya.

D. Tujuan dan kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan koordinasi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur dan upaya yang dilakukan untuk mengatasinya.

2. Kegunaan Penelitian

1. Memberikan masukan kepada instansi terkait mengenai pentingnya koordinasi pengadaan tanah untuk pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir.
2. Untuk memberikan masukan ke Badan Pertanahan Nasional yang

pengadaan tanah untuk pembangunan pasar dan terminal serta pelataran parkir.

3. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penyusun dalam pelaksanaan di lapangan nanti setelah berakhir studinya dalam hal pelaksanaan koordinasi pengadaan tanah.
4. Untuk melatih penyusun dalam rangka penulisan ilmiah dan tugas akhir studinya.

BAB VI

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan bahasan research question pertama terlihat bahwa Pelaksanaan Koordinasi Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kalimantan Timur sebagian besar telah sesuai dengan tahapan-tahapan yang ditentukan dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Jo PMNA/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 1994, namun ada tahapan yang tidak ada di peraturan tersebut yaitu mengenai tahap penggeseran lokasi dimana dalam pelaksanaannya dapat berjalan sesuai dengan harapan namun dalam hal penyuluhan tidak dilakukan mengingat pemilik tanah tidak banyak, maka Panitia hanya melakukan pendekatan secara non formal yang dilakukan oleh aparat kelurahan setempat.
2. Berdasarkan bahasan research question kedua kendala-kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Koordinasi Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pasar dan Terminal Serta Pelataran Parkir Kasus di Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Provinsi Kalimantan Timur, yaitu pada saat diadakan rapat koordinasi musyawarah tentang besarnya ganti

membuahkan hasil sehingga upayang yang dilakukan untuk mengatasinya yaitu dilakukan dengan jalan mengambil alternatif lain oleh Panitia dengan penggeseran lokasi obyek yang akan dibebaskan sementara untuk kendala yang lain terbatasnya anggaran yang ada pada Pemerintah Kabupaten Kutai yang mengakibatkan sulitnya untuk dapat memenuhi tuntutan ganti rugi yang tinggi dari pihak pemegang hak atas tanah.

B. Saran-saran

Saran-saran yang dapat penyusun utarakan adalah :

1. Pembangunan dewasa ini semakin meningkat sehingga banyak memerlukan tanah dalam luasan skala besar, sedang maupun kecil baik untuk kepentingan Pemerintah maupun kepentingan Swasta dalam pengadaan tanahnya perlu adanya koordnasi antar pihak yang berkepentingan agar ada sinkronisasi kebijakan yang diambil.
2. Agar dalam pelaksanaan koordinasi pengadaan tanah dapat dipantau oleh wakil rakyat setempat sehingga dalam pelsanaannya tidak menimbulkan berbagai masalah di masyarakat atau dengan kata lain meresahkan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Peraturan Pemerintah Nomor. 6 Tahun 1988 tentang ***Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah;***
- _____, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang ***Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;***
- _____, Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang ***Badan Pertanahan Nasional*** yang dirubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang ***Badan Pertanahn Nasional*** dan Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 50 Tahun 2000 tentang ***Pedoman Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah;***
- _____, Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976 tentang ***Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Bidang Keagrariaan, dengan Bidang Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pekerjaan Umum;***
- _____, (1991), ***Kamus Besar Bahasa Indonesia***, Jakarta.
- Suharsimi, Arikunto, (1998), ***Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek***, Rineka Cipta, Jakarta.
- Budi Harsono, (1996), ***Hukum Agraria Indonesia***, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Balai Pustaka, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, (1991), ***Konsultasi Tehnis Bidang Penataan Penguasaan Tanah seluruh Indonesia Di Cipayung***, Direktorat Penataan Penguasaan Tanah.
- Hadari, Nawawi, (1991), ***Metode Penelitian Bidang Sosial***, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Kartasasmita, Ginanjar, (1996), ***Administrasi Pembangunan***, LP3ES, Jakarta.
- Moh. Nasir, (1998), ***Metode Penelitian***, Ghalia Indonesia Jakarta.
- Priyono, (1999), ***Manajemen Proyek***, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Sitorus Oloan, Sitepu Carolina, Herawan Sauni, (1995), ***Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah***, Dasamedia Utama, Jakarta.

Soetrisno Loekman, (1996), ***Kebijakan Koordinasi Lintas Sektoral Pelaksanaan dan Hambatan-Hambatannya***, Seminar nasional untuk meningkatkan koordinasi lintas sektoral dalam penanganan konflik pertanahan, Fakultas Hukum UGM dan Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta.