

SKRIPSI

PENGADAAN TANAH EKS BALAI KARANTINA PERTANIAN KELURAHAN PELAMBUAN KECAMATAN BANJARMASIN BARAT KOTA BANJARMASIN

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)
pada Program Studi Ilmu Pemerintahan



Oleh:

**FIRDA LIANA
1910413120017**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN
BANJARMASIN
2023**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

PENGADAAN TANAH EKS BALAI KARANTINA PERTANIAN
KELURAHAN PELAMBUAN KECAMATAN BANJARMASIN BARAT
KOTA BANJARMASIN

- A. Nama Mahasiswa : Firda Liana NIM : 1910413120017
- B. Dinyatakan lulus dengan nilai A dalam ujian mempertahankan skripsi Tingkat Sarjana (S1) Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat pada tanggal : 19 Juni 2023
- C. Tim Penguji:
- a. Ketua
Safa Muzdalifah, S.IP., M.Hub.Int
NIP. 19891127 201903 2 014 (.....)
 - b. Sekretaris
Drs. H. Saifudin., M.Hum.
NIP. 19640910 198903 1 005 (.....)
 - c. Anggota
Nike Purnamawati, S.I.P., M.I.P.
NIP. 19950314 202203 2 016 (.....)

Banjarmasin, 19 Juni 2023
Ketua Pembimbing

Safa Muzdalifah, S.IP., M.Hub.Int
NIP. 19891127 201903 2 014

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Lambung Mangkurat

Prof. Dr. H. Budi Suryadi, S.Sos., M.Si
NIP. 19730122-199802 1 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN
Jalan Brigjen H. Hasan Basry Banjarmasin 70123
Telepon : (0511) 3304595 Laman : <http://fisip.ulm.ac.id/>

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini Senin tanggal 19 bulan Juni tahun 2023, Tim Penguji yang ditunjuk oleh Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dengan surat Nomor: 3457/UN8.1.13/KP.10.00/2023 tanggal 14 Juni 2023 untuk menguji Skripsi :

Nama : Firda Liana
NIM : 1910413120017
Jurusan/Program Studi : Ilmu Pemerintahan
Judul Skripsi : Pengadaan Tanah Eks Balai Karantina Pertanian di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin
Tempat Ujian : Ruang Sidang Skripsi 1 Gedung Lama Fisip ULM
Waktu Ujian : 13.30 Wita – Selesai
Nilai : 82,7
Dinyatakan : Lulus / ~~Tidak Lulus~~

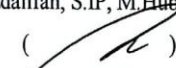


Demikian berita acara ini dibuat dan ditandatangani sesuai dengan peraturan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Dibuat di : BANJARMASIN
Pada Tanggal : 19 Juni 2023

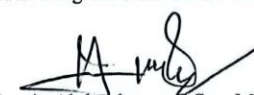
Tim Penguji,

Mahasiswa yang diuji,


Firda Liana

1. Ketua : Safa Muzdalifah, S.IP, M.Hum Int
()
2. Sekretaris : Drs. H. Saifudin, M.Hum
()
3. Anggota : Nike Purnamawati, S.I.P, M.I.P
()

Mengetahui/membenarkan :
Koordinator Program Studi Ilmu Pemerintahan


Husein Abdurahman, S.Sos, M.Si
NIP 197111031999031002

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Firda Liana
NIM : 1910413120017
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 16 Agustus 2001
Program Studi : Ilmu Pemerintahan
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul **Pengadaan Tanah Eks Balai Karantina Pertanian Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan pikiran saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini adalah hasil duplikasi, maka saya bersedia menerima sanksi dari perbuatan tersebut.

Demikian surat ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihakmanapun juga untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang membuat pernyataan,
Banjarmasin, 31 Juli 2023



Firda Liana
NIM. 1910413120017

ABSTRAK

Firda Liana, 1910413120017, *Pengadaan Tanah Eks Balai Karantina Pertanian di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin*. Dibimbing oleh Safa Muzdalifah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengadaan tanah Eks Balai Karantina Pertanian untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan tipe deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teori pada penelitian ini menggunakan konsep *3 in 1 In The Land Acquisition* dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Dr. Jarot Widya Muliawan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadaan tanah berupa perizinan tanah, penguasaan tanah, dan sertifikat tanah tidak terlaksana. Hal ini dapat ditinjau dari beberapa hal pertama terkait dengan titik *start* atau perizinan tanah yakni telah ditetapkannya SK penetapan lokasi oleh Walikota Banjarmasin namun tidak dibuatnya dokumen perencanaan pengadaan tanah sehingga tidak diperhatikannya status fisik tanah. Pada poin kedua yaitu titik *decision* atau penguasaan tanah yang mana pelepasan hak oleh masyarakat masih belum dapat dilaksanakan sebab Pemko tidak dapat memberikan santunan/ganti kerugian karena terhalang oleh regulasi sedangkan warga menolak pembongkaran tanpa adanya santunan/ganti kerugian, selain itu warga mendapatkan perlindungan dari DPRD Provinsi dengan diberikan waktu tenggang selama 3 tahun terhitung sejak 31 Oktober 2021. Serta poin ketiga yaitu titik *product* atau sertifikat tanah yang mana sertifikat Hak Pakai telah balik nama menjadi Pemerintah Kota Banjarmasin.

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Banjarmasin perlu menindak lanjuti pengadaan tanah untuk rencana pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Pelambuan sebagai respon dari permintaan tenggang waktu tiga tahun oleh masyarakat terhitung sejak 31 Oktober 2021. Sementara tenggang waktu itu, Pemko perlu melakukan perencanaan penganggaran maupun alternatif lain yang dapat diterima oleh warga terdampak melalui musyawarah.

Kata Kunci: Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah.

ABSTRACT

Firda Liana, 1910413120017, *Procurement of land for the former Agricultural Quarantine Center in Pelambuan Village, West Banjarmasin District, Banjarmasin City. Under the guidance of Safa Muzdalifah.*

This study aims to determine land acquisition for the former Agricultural Quarantine Center for the construction of Simple Rent Flats (Rusunawa) in Pelambuan Village, West Banjarmasin District, Banjarmasin City. The method used is a qualitative approach with a descriptive type. Data collection techniques used are observation, interviews, and documentation. The theory in this study uses the 3 in 1 In The Land Acquisition concept in land acquisition for development in the public interest according to Dr. Jarot Widya Muliawan.

The results showed that land acquisition in the form of land permits, land tenure and land certificates was not carried out properly. This can be seen from the first several things related to the starting point or land permits, namely the Decree on location determination by the Mayor of Banjarmasin but no land acquisition planning documents have been prepared so that the physical status of the land is not considered. On the second point, namely the decision point or land tenure where the relinquishment of rights by the community still cannot be carried out because the Pemko cannot provide compensation/compensation because it is hindered by regulations while residents refuse demolition without any compensation/compensation, besides that residents get protection from DPRD Provinces with a grace period of 3 years starting from October 31, 2021. And the third point is the product point or land certificate where the Right to Use certificate has changed its name to the Banjarmasin City Government.

Department of Housing and Settlement Region Banjarmasin, can follow up on land acquisition for the planned construction of Simple Rent Flats (Rusunawa) in the Pelambuan Village as a response to a request for a three-year grace period by the community starting October 31, 2021. Meanwhile, the Pemko can carry out budget planning and other alternatives that can be accepted by affected residents through deliberations.

Keywords: Compensation, Public Interest, Land Acquisition.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim, segala puji bagi Allah, Tuhan semesta alam dengan rahmat dan hidayat-Nya memberikan kemudahan dan kelancaran kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengadaan Tanah Eks Balai Karantina Pertanian Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin”. Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, kerjasama dan bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, adapun penulis mengucapkan terimakasih kepada keluarga penulis yang telah memberikan dukungan moril dan materil. Selanjutnya penulis juga mengucapkan terimakasih kepada bapak/ibu sebagai berikut:

1. Prof. Dr. Ahmad, SE., M.Si. selaku Rektor Universitas Lambung Mangkurat.
2. Prof. Dr. Budi Suryadi, S.Sos., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat.
3. Husein Abdurahman, S.Sos., M.Si. selaku Ketua Program Studi Ilmu Pemerintahan.
4. Farah Qubayla, S.I.P., M.P.S. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Safa Muzdalifah, S.IP., M.Hub.Int. selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan memberikan arahan terkait penyusunan skripsi dari awal hingga akhir.
6. Drs. H. Saifudin, M.Hum. selaku Dosen Penguji I Sidang Skripsi.
7. Nike Purnamawati, S.I.P., M.I.P. selaku Dosen Penguji II Sidang Skripsi.
8. Segenap dosen dan staff Program Studi Ilmu Pemerintahan yang telah memberikan arahan baik secara langsung maupun tidak langsung.

9. Sekretariat Daerah Kota Banjarmasin.
10. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Banjarmasin.
11. Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Banjarmasin.
12. Camat Banjarmasin Barat serta jajarannya.
13. Lurah Pelambuan serta jajarannya.
14. Ketua RT. 24, 28, 30 serta warga Kelurahan Pelambuan.
15. Seluruh rekan-rekan seperjuangan yang telah memberikan doa, dorongan serta bantuan kepada penulis.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi yang diajukan masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan skripsi ini kedepannya. Semoga skripsi ini dapat menambah wawasan dan ilmu bagi kita semua *Aamiin*.

Banjarmasin, Juni 2023

Penulis,

Firda Liana

NIM. 1910413120017

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR BAGAN	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR PETA	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Penelitian Terdahulu	6
2.2 Tinjauan Umum Tanah	8
2.2.1 Fungsi Tanah	10
2.2.2 Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	10
2.3 Tinjauan Umum Pengadaan Tanah	12
2.3.1 Dasar Hukum Pengadaan Tanah	13
2.3.2 Tahapan-Tahapan Pengadaan Tanah	14
2.3.3 Cara-Cara Perolehan Tanah untuk Kepentingan Umum	15
2.3.4 Pengadaan Tanah Skala Kecil	18
2.4 Tinjauan Umum Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah	19
2.4.1 Bentuk dan Pemberian Ganti Rugi	19
2.4.2 Penilaian dan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi	20
2.4.3 Pelepasan serta Pencabutan Hak atas Tanah	22
2.5 Konsep <i>3 in 1 In The Land Acquisition</i> (2016)	23
2.5.1 Titik <i>Start</i> (Perizinan Tanah)	24
2.5.2 Titik <i>Decision</i> (Penguasaan Tanah)	26
2.5.3 Titik <i>Product</i> (Sertifikat Tanah)	29
2.6 Kerangka Pemikiran	30
BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1 Pendekatan Penelitian dan Jenis Penelitian	31
3.2 Lokasi Penelitian	31
3.3 Fokus Penelitian	32
3.4 Sumber Data	33
3.4.1 Data Primer	33
3.4.2 Data Sekunder	33

3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.5.1	Observasi	35
3.5.2	Wawancara	35
3.5.3	Dokumentasi.....	35
3.6	Teknik Analisis Data	35
3.6.1	Reduksi Data (<i>Data Reduction</i>)	36
3.6.2	Penyajian Data (<i>Data Display</i>).....	36
3.6.3	Penarikan/Verifikasi Kesimpulan (<i>Conclution Drawing/ Verificatioan</i>).....	37
BAB IV	GAMBARAN UMUM	38
4.1	Kota Banjarmasin	38
4.1.1	Letak Geografis dan Administrasi Kota Banjarmasin.....	38
4.1.2	Keadaan Penduduk Kota Banjarmasin	40
4.1.3	Visi Misi Kota Banjarmasin	43
4.1.4	Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Banjarmasin	44
4.2	Pertanahan.....	46
4.3	Kelurahan Pelambuan	48
4.3.1	Kondisi Permukiman dan Pemanfaatan Lahan	49
4.3.2	Tanah Eks Balai Karantina Pertanian.....	50
4.3.3	Pengadaan Tanah Eks Balai Karantina Pertanian	52
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
5.1	Hasil Penelitian	55
5.1.1	Titik <i>Start</i> (Perizinan Tanah).....	55
5.1.2	Titik <i>Decision</i> (Penguasaan Tanah)	65
5.1.3	Titik <i>Product</i> (Sertifikat Tanah).....	76
5.2	Pembahasan	79
5.2.1	Titik <i>Start</i> (Perizinan Tanah).....	80
5.2.2	Titik <i>Decision</i> (Penguasaan Tanah)	81
5.2.3	Titik <i>Product</i> (Sertifikat Tanah).....	82
BAB VI	PENUTUP	84
6.1	Kesimpulan	84
6.2	Saran	85
	DAFTAR PUSTAKA	86
	LAMPIRAN.....	89

DAFTAR BAGAN

No.	Judul	Hal.
Bagan 1	Kerangka Pemikiran	30

DAFTAR TABEL

No.	Judul	Hal.
Tabel 1	Luas Wilayah menurut Kecamatan di Kota Banjarmasin, 2022....	39
Tabel 2	Jumlah Penduduk dan Jenis Kelamin menurut Kecamatan, 2021 .	40
Tabel 3	Mata Pencaharian Penduduk Kota Banjarmasin, 2021.....	41
Tabel 4	Pendidikan di Kota Banjarmasin, 2021	42
Tabel 5	Luas Wilayah dan Jumlah Titik Lokasi Permukiman Kumuh menurut Kecamatan, 2020	45
Tabel 6	Rusunawa bagi MBR di Kota Banjarmasin, 2023	46
Tabel 7	Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kota Banjarmasin, 2018-2021	47
Tabel 8	Jumlah Permukiman Kumuh di Kecamatan Banjarmasin Barat menurut Kelurahan, 2010	48
Tabel 9	Susunan Keanggotaan Tim Terpadu.....	53
Tabel 10	Susunan Keanggotaan Tim Sekretariat.....	54
Tabel 11	Status Bangunan	62

DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Hal.
Gambar 1	Konsep <i>3 in 1 In The Land Acquisition</i>	24
Gambar 2	Kondisi Permukiman di Kelurahan Pelambuan	50
Gambar 3	Penandatanganan Hibah Tanah dari Kementan RI kepada Pemko Banjarmasin	51
Gambar 4	Lokasi Tanah Eks Balai Karantina Pertanian.....	51
Gambar 5	Potret Bangunan Warga di Tanah Eks Balai Karantina Pertanian.....	52
Gambar 6	Sosialisasi Pembebasan Lahan Eks Balai Karantina Pertanian.	61
Gambar 7	Patok Batas dari BPN.....	67
Gambar 8	Hasil Rapat Koordinasi Tindak Lanjut Pembebasan Lahan Eks Balai Karantina Pertanian	70
Gambar 9	Pengajuan Surat Permohonan ke DPRD Provinsi.....	73
Gambar 10	Pemasangan Listrik di Pelambuan Tahun 1988	76
Gambar 11	Sertifikat Hak Pakai No. 00017 dan 00018.....	77
Gambar 12	Plang Nama Tanah Milik Pemko Banjarmasin	79

DAFTAR PETA

No.	Judul	Hal.
Peta 1	Peta Wilayah Administrasi Kota Banjarmasin.....	39

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Judul	Hal.
Lampiran 1	Izin Penelitian dari FISIP ULM	xiii
Lampiran 2	Izin Penelitian dari Bakesbangpol Banjarmasin	xiv
Lampiran 3	Izin Permintaan Data Penelitian pada BPKPAD Banjarmasin.....	xv
Lampiran 4	Pedoman Wawancara	xvi
Lampiran 5	Keputusan Walikota Banjarmasin No. 308 Tahun 2020.....	xvii
Lampiran 6	Peraturan Presiden No. 62 Tahun 2018	xviii