

**PENGADAAN TANAH DALAM REVITALISASI PASAR BATUAH
DI KELURAHAN KURIPAN KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR
KOTA BANJARMASIN**

SKRIPSI

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

REVIANA MURTI

2110413220017



**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN
BANJARMASIN
2025**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**PENGADAAN TANAH DALAM REVITALISASI PASAR BATUAH
DI KELURAHAN KURIPAN KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR
KOTA BANJARMASIN**

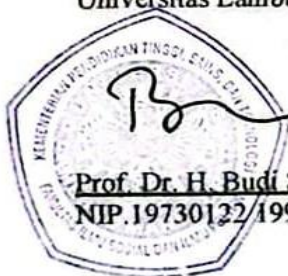
- A. Nama Mahasiswa : Reviana Murti : 2110413220017
- B. Dinyatakan lulus dengan nilai A dalam ujian mempertahankan skripsi Tingkat Sarjana (S1) Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat pada tanggal : 23 Juni 2025
- C. Tim Penguji:

- a. Ketua
Drs. H. Saifudin, M.Hum
NIP. 19640910 198903 1 005 (.....)
- b. Sekretaris
Siti Mauliana Hairimi, S.IP, MA
NIP. 19901010 201903 2 029 (.....)
- c. Anggota
Farid Nofiard, S.H.I, M.IP
NIP. 19880221 202203 1 005 (.....)

Banjarmasin, 23 Juni 2025
Ketua Pembimbing

Drs. H. Saifudin, M.Hum
NIP. 19640910 198903 1 005

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



Prof. Dr. H. Budi Subadi, S.Sos., M.Si
NIP.19730122/199802 1 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS
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 23 bulan Juni tahun 2025, Tim Penguji yang ditunjuk oleh Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dengan surat Nomor: 3385/UN8.1.13/KP.10.00/2025 tanggal 20 Juni 2025 untuk menguji Skripsi :

Nama : Reviana Murti
NIM : 2110413220017
Jurusan/Program Studi : Ilmu Pemerintahan
Judul Skripsi : Pengadaan Tanah dalam Revitalisasi Pasar Batuah di Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin
Tempat Ujian : Ruang Sidang 3 Gedung Lama FISIP ULM
Waktu Ujian : 14.00 Wita – Selesai
Nilai :
Dinyatakan : Lulus / ~~Tidak Lulus~~



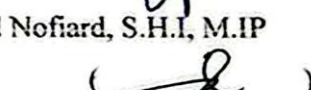
Demikian berita acara ini dibuat dan ditandatangani sesuai dengan peraturan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Dibuat di : BANJARMASIN
Pada Tanggal : 23 Juni 2025


Tim Penguji,

Mahasiswa yang diuji,


Reviana Murti

1. Ketua : Drs. H. Saifudin, M.Hum
()
2. Sekretaris : Siti Mauliana Hairini, S.IP, M.A
()
3. Anggota : Farid Nofiard, S.H.I, M.IP
()

Mengetahui/membenarkan :
Koordinator Program Studi Ilmu Pemerintahan


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

LEMBAR PERNYATAAN KEASUAN TULISAN

Saya bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Reviana Murri
NTM : 2110413220017
Tempat tanggal lahir : Jakarta, 04 Februari 2003
Fakultas : Fakultas Dmu Sosial dan Ilmu Politik

Saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa pada penulisan skripsi ini yang berjudul "Pengadaan Tanah Dalam, Revitalisasi Pasar Batuah di Kelurahan Kuripan, Kecamatan Banjannasin Timur, Kota Banjarmasin" merupakan hasil penelitian yang telah saya lakukan. Segala kutipan dan bantuan dari berbagai sumber telah diungkapkan sebagaimana mestinya.

Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi dari ketidakbenaran pernyataan tersebut. Hal-hal yang terkait dengan teknis penulisan, telah sesuai dengan pedoman penulisan Karya Tulis Ilmiah Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat.

Banjarmasin, 23 Juni 2025



Reviana Murti
2110413220017

ABSTRAK

Reviana Murti, 2110413220017, *Pengadaan Tanah Dalam Revitalisasi Pasar Batuah Di Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin*, Dibimbing oleh Saifudin.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah adanya proses dari pengadaan tanah serta dampak jika adanya proses pengadaan tanah di dalam rencana revitalisasi Pasar Batuah di Kelurahan Kuripan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin. Penelitian ini menggunakan teori Impoverishment Risks and Reconstruction (IRR) Model dari Michael M. Cernea, yang mengidentifikasi jika terjadi proses pengadaan tanah serta dampak dari adanya pengadaan tanah. Teori ini digunakan untuk menganalisis sejauh mana proses pengadaan tanah telah memperhatikan perlindungan serta pemulihan kondisi masyarakat yang terdampak. Dengan metode analisis data kualitatif, dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, data dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi dengan tujuh informan yaitu Dinas Perdagangan dan Perindustrian, Bagian Hukum Setda Kota Banjarmasin, Kelurahan, ketua RT, dan warga setempat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah belum berjalan secara maksimal. Revitalisasi dilakukan tanpa melalui prosedur pengadaan tanah sebagaimana mestinya, karena pemerintah mengklaim lahan tersebut sebagai aset berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 98, sementara warga menilai memiliki hak atas lahan tersebut karena telah menetap puluhan tahun. Hal ini memicu konflik sosial dan ketidakjelasan status hukum. Selain itu, partisipasi masyarakat rendah akibat komunikasi yang tidak efektif, dan kompensasi hanya ditawarkan dalam bentuk bantuan non-tunai yang tidak diterima secara merata. Dari segi transparansi dan akuntabilitas, masyarakat merasa kurang mendapatkan informasi yang jelas. Proses revitalisasi juga menimbulkan risiko sosial ekonomi, seperti kehilangan tempat tinggal dan penghidupan. Secara keseluruhan, upaya mitigasi pemerintah belum mampu menjawab kekhawatiran masyarakat secara menyeluruh.

Berdasarkan hal tersebut, Pemerintah Kota Banjarmasin perlu menjalankan pengadaan tanah sesuai prosedur yang berlaku, meskipun tanah diklaim sebagai aset negara, untuk menghindari konflik dan ketidakpastian hukum. Transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat harus diperkuat sejak perencanaan hingga pelaksanaan. Selain itu, kompensasi serta pemulihan sosial ekonomi perlu dirancang secara adil dan disampaikan dengan jelas. Pendekatan IRR Model dari Cernea penting diterapkan untuk meminimalkan risiko sosial dan ekonomi bagi warga terdampak.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Revitalisasi Pasar, Kampung Batuah

ABSTRACT

Reviana Murti, 2110413220017, *Land Acquisition in the Revitalization of Batuah Market in Kuripan Village, East Banjarmasin District, Banjarmasin City, Under the guidance of Saifudin.*

This study aims to examine whether a land acquisition process has taken place and the potential impacts of such a process within the Batuah Market revitalization plan in Kuripan Subdistrict, East Banjarmasin District, Banjarmasin City. The study employs Michael M. Cernea's Impoverishment Risks and Reconstruction (IRR) Model, which identifies the risks and impacts associated with land acquisition processes. This theory is utilized to analyze the extent to which the land acquisition process has considered the protection and restoration of the affected community's conditions. The research applies a qualitative descriptive approach, using qualitative data analysis methods. Data were collected through interviews and documentation involving seven informants, including representatives from the Department of Trade and Industry, the Legal Division of the Banjarmasin City Regional Secretariat, the urban village office, neighborhood leaders (RT), and local residents.

The results of the study indicate that the land acquisition process has not been carried out optimally. The revitalization was implemented without following standard land acquisition procedures, as the government claims the land as a public asset based on Land Use Rights Certificate Number 98. In contrast, the local residents believe they have rights to the land due to having lived there for decades. This situation has led to social conflict and legal uncertainty. Furthermore, public participation was low due to ineffective communication, and compensation was only offered in the form of non-cash assistance, which was not evenly distributed. In terms of transparency and accountability, residents felt they did not receive clear and comprehensive information. The revitalization process also poses socio-economic risks, such as the loss of housing and livelihoods. Overall, the government's mitigation efforts have not fully addressed the concerns of the affected community.

Based on these findings, the Banjarmasin City Government needs to carry out land acquisition in accordance with applicable procedures, even if the land is claimed as a state asset, in order to avoid social conflict and legal uncertainty. Transparency, accountability, and community participation must be strengthened from the planning to the implementation stages. In addition, compensation and socio-economic recovery mechanisms should be designed fairly and communicated clearly. The application of Cernea's IRR Model approach is essential to effectively minimize social and economic risks for affected residents.

Keywords: *Land Acquisition, Market Revitalization, Batuah Village*

KATA PENGANTAR

Puji syukur Peneliti panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan ridho-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, dengan judul *“Pengadaan Tanah Dalam Revitalisasi Pasar Batuah Di Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin”* sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat.

Peneliti menyadari bahwa penulisan skripsi ini terselesaikan adanya bantuan baik secara moril materil dari berbagai pihak, oleh karena itulah pada kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak/Ibu sebagai berikut :

1. Prof. Dr. Ahmad, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Prof. Dr. H. Budi Suryadi, S.Sos, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Banjarmasin dan juga selaku Dosen Penasehat Akademik yang sudah memberi masukan dan bimbingan serta nasehat kepada penulis selama menimba ilmu.
3. Husein Abdurrahman, S.Sos, M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan ilmu Politik.
4. Drs. H. Saifudin, M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan proposal skripsi ini.

5. Siti Mauliana Hairini, S.IP, MA selaku Dosen Penguji I dalam sidang skripsi ini.
6. Farid Nofiard, S.H.I, M.IP selaku Dosen Penguji II dalam sidang skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Staff Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat yang telah banyak membantu peneliti dalam bidang akademik maupun administrasi.
8. Kepada kedua orang tua peneliti, terutama kepada Ibunda Mela Aristani yang tiada henti memberikan support baik materil maupun non materil kepada peneliti dari dulu hingga saat ini. Peneliti juga ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada Muhammad Irfan adik peneliti yang sudah mau menemani peneliti ketika merasa jenuh, Peneliti juga mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada Ayahanda Suryadi karena beliau peneliti bisa Kuliah. Peneliti sekali lagi mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada keluarga peneliti karena peran dari keluarga dalam pembuatan skripsi ini sangat penting bagi kesehatan mental peneliti dan karena mereka lah peneliti mampu menyelesaikan penelitian ini hingga akhir.
9. Kepada sahabat-sahabat Peneliti Tantriati Ramadhani, Abel Aprilianti, Marhamah, Nurul, Teman-Teman KKN Desa Buntu Karau, Dyah Kusuma, Stevany, teman-teman Magang Sekertariat Daerah Provinsi Kalsel, serta Seluruh Teman-Teman Mahasiswa Ilmu Pemerintahan 2021

dan juga Sahabat-sahabat jauh peneliti lainnya yang dari awal perkuliahan telah membantu dan menemani peneliti dalam suka & duka menulis skripsi ini.

10. Kepada orang-orang yang telah masuk ke dalam hidup peneliti, baik yang memberikan kebahagiaan maupun memberikan luka yang cukup tajam bagi peneliti, peneliti ingin memberikan rasa terima kasih karena telah memberikan pelajaran hidup bagi peneliti bahwa tidak semua orang yang memiliki jabatan adalah orang yang benar dan memanusiakan-manusia dan telah menunjukkan bagaimana sejatinya sifat manusia itu, terimakasih atas luka yang diberikan kepada peneliti selama pembuatan skripsi ini, sehingga peneliti mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
11. Kepada Pihak Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Banjarmasin yang telah mau menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi ini.
12. Kepala Bagian Hukum Setda Kota Banjarmasin yang telah memberikan waktunya dan kemudahan dalam penelitian skripsi ini.
13. Seluruh informan dari Warga Kampung Batuah yang sudah meluangkan waktu guna membantu peneliti dalam mengerjakan penelitian skripsi ini serta semua pihak yang telah banyak membantu dalam proses penyusunan skripsi ini.

Peneliti menyadari bahwa dalam menulis skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca sekalian. Akhir kata peneliti ucapkan terimakasih dan dapat memberikan manfaat bagi pembacanya.

Banjarmasin, 7 Juni 2025

Reviana Murti
2110413220017

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
13.1	Latar Belakang..... 1
13.2	Rumusan Masalah 3
13.3	Tujuan Penelitian 4
13.4	Manfaat Penelitian 4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Penelitian Terdahulu.....	5
2.2 Konsep Pengadaan Tanah.....	7
2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah	7
2.2.2 Teori Pengadaan Tanah.....	11
2.2.3 Indikator Pengadaan Tanah.....	18
2.2.4 Dasar Hukum Pengadaan Tanah.....	26
2.2.5 Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	32
2.2.6 Bentuk Pemberian Ganti Rugi Dari Pengadaan Tanah	38
2.3 Konsep revitalisasi Pasar	45
2.3.1 Pengertian Revitalisasi.....	45
2.3.2 Pengertian Pasar	47
2.3.3 Tujuan Revitalisasi Pasar	51
2.3.4 Dampak Revitalisasi Pasar.....	52
2.4 Kerangka Berfikir.....	54

BAB III METODE PENELITIAN.....	55
3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian	55
3.2 Lokasi Penelitian	56
3.3 Sumber Data.....	56
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	57
3.5 Informan Penelitian	58
3.6 Fokus Penelitian	59
3.7 Instrumen Penelitian.....	62
3.8 Analisis Data.....	62
BAB IV GAMBARAN UMUM.....	65
4.1 Kota Banjarmasin	65
4.1.1 Topografi Wilayah	65
4.1.2 Batas Wilayah.....	66
4.1.3 Luas Wilayah	66
4.1.4 Visi dan Misi.....	67
4.1.5 Jumlah Penduduk	68
4.1.6 Mata Pencarian.....	69
4.1.7 Pendidikan	70
4.2 Pasar Batuah Kecamatan Kuripan	70
4.2.1 Sejarah Pasar Batuah.....	70
4.2.2 Lokasi Pasar Batuah.....	72
4.2.3 Kondisi Geografis Pasar Batuah.....	73
4.2.4 Pengadaan Tanah Dalam Revitalisasi Pasar Batuah	75
BAB V HASIL PENELITIAN DAN HASIL PEMBAHASAN.....	78
5.1 Hasil Penelitian.....	78
5.1.1 Prosedur Pengadaan Tanah dan Kepastian Hukum.....	78
5.1.2 Partisipasi Masyarakat	83
5.1.3 Penilaian Ganti Rugi	86
5.1.4 Transparansi dan Akuntabilitas	91
5.1.5 Resiko Sosial dan Resiko Ekonomi	97
5.2 Hasil Pembahasan.....	103
5.2.1 Prosedur Pengadaan Tanah dan Kepastian Hukum.....	103
5.2.2 Partisipasi Masyarakat	105
5.2.3 Penilaian Ganti Rugi	106
5.2.4 Transparansi dan Akuntabilitas	107
5.2.5 Resiko Sosial dan Resiko Ekonomi.....	109

BAB VI PENUTUPAN.....	112
6.1 Kesimpulan.....	112
6.2 Saran	114
DAFTAR PUSTAKA.....	115
LAMPIRAN.....	118

DAFTAR TABEL

No	Judul	Hal
Tabel 1	Luas Wilayah Kota Banjarmasin.....	65
Tabel 2	Jumlah Penduduk Kota Banjarmasin.....	67
Tabel 3	Mata Pencaharian Kota Banjarmasin.....	67
Tabel 4	Pendidikan yang Ditamatkan.....	68
Tabel 5	Jumlah Penduduk Kampung Batuah.....	73

DAFTAR BAGAN

No	Judul	Hal
Bagan 1	Kerangka Berfikir.....	52
Bagan 2	Analisis Data Kualitatif.....	62
Bagan 3	Denah Lokasi Pasar Batuah.....	71

DAFTAR GAMBAR

No	Judul	Hal
Gambar 1	Lokasi Pasar Batuah Melalui Google Maps.....	70
Gambar 2	Kondisi Pasar Batiah.....	72
Gambar 3	Gugatan Warga Kampung Batuah.....	75
Gambar 4	Sertifikat Hak Pakai Milik Pemko Banjarmasin.....	78
Gambar 5	Kuasa Hukum pihak warga dan Pemko Banjarmasin.....	80
Gambar 6	Diskusi Warga di Kantor DPRD tentang Ganti Rugi.....	88
Gambar 7	Sosialisasi Warga Batuah dengan Dinas Perdagin.....	91
Gambar 8	Sosialisasi Warga Batuah dengan Dinas Perdagin.....	94
Gambar 9	Resiko Sosial dari Revitalisasi Pasar Batuah.....	97
Gambar 10	Resiko Ekonomi dari Revitalisais Pasar Batuah.....	100

DAFTAR LAMPIRAN

No	Judul	Hal
Lampiran 1	Surat Izin Penelitian Ke Bagian Hukum Setda Kota Banjarmasin.....	xvii
Lampiran 2	Surat Balasan Bagian Hukum Setda Kota Banjarmas.....	xviii
Lampiran 3	Surat Izin Penelitian Ke Dinas Perdagin Kota Banjarmasin.....	xix
Lampiran 4	Surat Balasan ke Dinas Perdagin Kota Banjarmasin	xx
Lampiran 5	Surat Izin Penelitian ke Kelurahan Kuripan.....	xi
Lampiran 6	Sk Wali Kota Banjarmasin No. 109 Tahun 2022.....	xxii
Lampiran 7	UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.....	xxvi
Lampiran 8	Keppres No. 55 Tahun 1953 tentang Pengadaan Tanah.....	li
Lampiran 9	Pedoman Wawancara.....	lxvi
Lampiran 10	Dokumen Kegiatan Penelitian.....	lxviii