

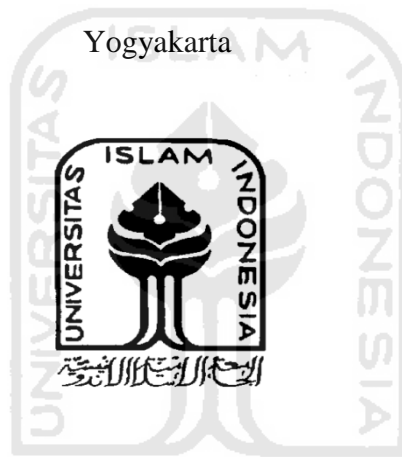
**IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA  
PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN DI  
BANJARBARU BERDASARKAN KEPUTUSAN KEPALA BPN NOMOR 3 TAHUN**

**2007**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh

**DENDY ANGGARA**

No. Mahasiswa : 08.410.346

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2012**

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN

**IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM PENGADAAN  
TANAH BAGI PEMBANGUNAN PERKANTORAN PEMERINTAH PROVINSI  
KALIMANTAN SELATAN DIBANJARBARU**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk  
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran  
pada Tanggal.....



Yogyakarta, 21 Maret 2012

Dosen Pembimbing Skripsi

(Mahsyud Asyhari, SH.M.Kn.)



**IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA  
PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN DI  
BANJARBARU BERDASARKAN KEPUTUSAN KEPALA BPN NOMOR 3 TAHUN  
2007**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/ Pendaran  
pada tanggal 26 April 2012 dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 26 April 2012

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

1. Ketua : Mukmin Zakie, SH.M.Hum.Ph.D
2. Anggota : H.Masyhud Asyhari, SH.M.Kn
3. Anggota : Dr. Drs. Rohidin M. Ag.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan

**( DR. H. Rusli Muhammad, SH., MH)**

**NIP. 19540612.198403.1.001**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

- ❖ Awali segala sesuatu dengan kejujuran sebab kejujuran akan membawa kepada kemudahan.
- ❖ Keberhasilan seseorang ditentukan oleh seberapa serius orang tersebut dalam mewujudkan mimpinya.



Kupersembahkan untuk:

Orang yang aku sayangi;

**Ayah, Ibu dan Adik-adik ku** serta orang-orang yang telah membantu dan mendoakanku untuk keberhasilan mewujudkan mimpi-mimpiku.....

## KATA PENGANTAR



Terlebih dahulu penulis ingin memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya penulis menyelesaikan dan menyusun skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN DI BANJARBARU BERDASARKAN KEPUTUSAN KEPALA BPN NOMOR 3 TAHUN 2007.”**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat S-1 pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Meskipun dalam pelaksanaan penelitian dan penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak hambatan, namun atas bantuan dan dorongan berbagai pihak, penulisan dapat menyelesaikan dengan baik.

Pada kesempatan ini dengan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada Bapak H. Masyhud Asyhari SH.M.Kn selaku dosen pembimbing skripsi, yang selama ini telah dengan sabar membimbing dan membantu penulisan dalam proses penyelesaian serta memberi masukan yang sangat berarti bagi penulis, hingga selesainya skripsi ini.

Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan tesis ini, terutama kepada:

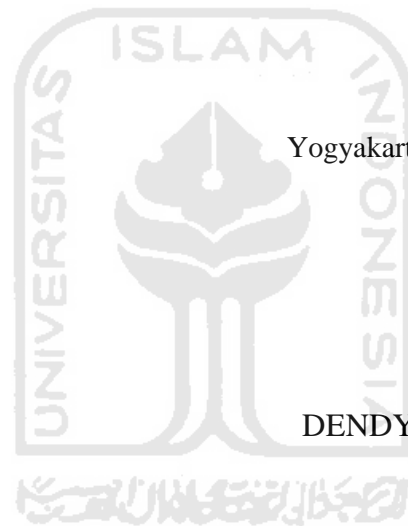
1. Prof. Dr. Drs. Edy Suandi Hamid, M. Ec., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
2. Dr. H. Rusli Muhammad, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
3. Ibu Karimatul Ummah, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
4. Ibu Sefriani, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing akademik.
5. Bapak H. Masyhud Asyhari, SH, M.Kn selaku pembimbing Skripsi, yang berkenan memberikan bimbingan serta pengarahan progresif dan konstruktif kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi. Beliau masih berkenan membimbing penulis walaupun dengan kesibukan beliau sebagai dosen S-1 Fakultas Hukum UII.
6. Seluruh Dosen Pengajar dan Staf Administrasi Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah secara ikhlas memberikan ilmu pengetahuannya baik secara langsung maupun tidak langsung selama penulis menyelesaikan pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Seluruh Narasumber, yang telah bersedia meluangkan waktu bagi penulis untuk memberikan banyak masukan dan informasi bagi skripsi ini.
8. Ibunda Tercinta yang tidak pernah lelah dan bosan mendoakan saya, juga memberikan semangat serta dorongan dan keyakinan yang beliau sampaikan kepada saya agar saya dapat mewujudkan cita-cita saya. Terimakasih “Ma” karena tanpa doamu aku tidak akan bisa menjadi seperti saat ini.

9. Ayahanda tersayang yang juga menjadi panutan serta orang yang saya kagumi, yang dengan caranya sendiri beliau memberikan bantuan yang sangat luar biasa kepada saya dalam segala hal, walau tidak bisa menyampaikan secara langsung dan caranya sedikit kekanakan dalam menunjukkan kasih sayangnya namun saya sangat bangga bisa menjadi anak beliau. Terimakasih “Pa” suatu saat saya akan melampaui kesuksesan yang papa telah tunjukan pada saya.
10. Untuk Saudara-saudariku, Dinda Maharani (Adik) dan Yoga Agrarianda (adik). Terimakasih atas doa dan semangat yang kalian berikan kepada saya. Saya sangat bahagia mempunyai saudara seperti kalian.
11. Mitha Fitriani yang selalu memberikan dorongan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini dan dengan sabar mendengarkan segala keluhan dan lain hal yang berkaitan saat penulis menyusun Skripsi ini maupun diluar pada skripsi ini. Makasih ya mitha udah slalu dekat dengan saya selama ini.
12. Seluruh teman-temanku yang luar biasa hebatnya serta pihak-pihak tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Telah begitu banyak kenangan dan kebersamaan yang telah kita raih bersama. Terima kasih atas persaudaraan, persahabatan dan rasa kekeluargaan selama ini smoga kita semua slalu menjadi sahabat dan saudara selamanya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan. Saran dan kritik yang bersifat konstruktif akan sangat

berguna bagi penyempurnaan tesis ini. Segala sesuatu yang baik, benar dan bermanfaat datangnya dari Allah SWT sedangkan segala sesuatu yang buruk salah dan tidak bermanfaat datangnya adalah dari penulis.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas semua bantuan dan jasa baik yang telah mereka berikan kepada penulis, dan semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan tambahan pengetahuan kepada kita semua. amin.



Yogyakarta, 26 Maret 2012

DENDY ANGGARA



## CURRICULLUM VITAE

1. Nama Lengkap : Dendy Anggara
2. Tempat Lahir : Banjarmasin
3. Tanggal Lahir : 18 Juni 1990
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Condong Catur Perum. Bukit Permata Indah E5 Sleman Yogyakarta.
7. Alamat Asal : Jalan Panglima Batur Barat No. 03, RT 22, RW 09 Loktabat Utara, Banjarbaru, Kalimantan Selatan.
8. Identitas Orang Tua/wali
  - a. Nama Ayah : Ir. Zulkarnain  
Pekerjaan Ayah : Pensiun PNS
  - b. Nama Ibu : Susesta Gempita  
Pekerjaan Ibu : Pegawai Bank BNI
9. Alamat : Jalan Panglima Batur Barat No. 03, RT 22 RW 09, amaco, Loktabat Utara, Banjarbaru, Kalimantan Selatan.
10. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SDN Banjarbaru Utara 1
  - b. SMP : SMP Negeri 1 Banjarbaru
  - c. SMA : SMA Negeri 1 Banjarbaru
11. Organisasi :
  1. OSIS SMP Negeri 1 Banjarbaru sebagai anggota
  2. Pramuka SMA Negeri 1 Banjarbaru sebagai ketua
  3. Himpunan Mahasiswa Islam FH Universitas Islam Indonesia sebagai anggota.
12. Prestasi :
  1. Juara I lomba Basket tingkat Kabupaten
  2. Juara II lomba Basket tingkat Provinsi
13. Hobby : basket, renang, travelling,

Yogyakarta, 27 April 2012

Dendy Anggara  
NIM : 08410346

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Metode Penelitian.....	14
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH</b>	
<b>MENURUT PERATURAN KEPUTUSAN BADAN PERTANAHAN</b>	
<b>NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007</b>	
.....	<b>20</b>
A. Perencanaan dan Penetapan Lokasi.....	20
B. Pengadaan Tanah.....	24
C. Panitia Pengadaan Tanah.....	30
D. Musyawarah.....	39
E. Ganti Rugi Pengadaan Tanah.....	42

<b>BAB III IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH</b>	
<b>DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAH</b>	
<b>PROVINSI KALIMANTAN SELATAN DI BANJARBARU</b>	
<b>BERDASARKAN KEPUTUSAN KEPALA BPN NOMOR 3</b>	
<b>TAHUN 2007.....</b>	<b>47</b>
A. Hasil Penelitian.....	47
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah	
Kota Banjarbaru.....	62
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>94</b>
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	96
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>97</b>



## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul **IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN DI BANJARBARU (SESUAI DENGAN PERATURAN KEPUTUSAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007)**. Skripsi ini membahas implementasi tugas panitia pengadaan untuk kepentingan umum, yaitu untuk pembangunan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Namun demikian penelitian ini juga menggunakan data primer dengan menggunakan instrumen wawancara dengan sistem terbuka untuk mendukung atau melengkapi data sekunder.

Hasil penelitian menyarankan bahwa Panitia Pengadaan Tanah untuk lebih teliti lagi dalam melakukan penelitian dan inventarisasi atas status hukum tanah yang direncanakan untuk dibebaskan, masyarakat yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang hendak dibebaskan dan belum mendapat pembayaran ganti rugi, untuk sedapat mungkin menempuh jalur musyawarah untuk mufakat, agar lebih cepat dan praktis penyelesaiannya dibandingkan kalau menempuh jalur hukum.

Selanjutnya agar tertib administrasi pertanahan di Kelurahan dapat diperbaiki antara lain dengan membuat peta penguasaan terhadap tanah yang sederhana sehingga dapat menghindari tumpang tindih pada satu bidang tanah. Terhadap pemilik tanah yang tidak memanfaatkan tanahnya agar dikenakan pajak tanah yang lebih tinggi apabila tidak memanfaatkan tanah milik mereka sendiri terlebih lagi tidak memasang batas-batas tanah milik mereka.

Kata Kunci:

Implementasi, pengadaan tanah, kepentingan umum.

## DAFTAR TABEL

### TABEL

<b>I. Harga Ganti Rugi Tanaman Perkebunan dan Kehutanan pada Kawasan Lahan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.....</b>	<b>82</b>
<b>II. Harga Ganti Rugi Bangunan Pada Kawasan Lahan Perkantoran Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan.....</b>	<b>84</b>
<b>III. Rincian Luas Tanah yang Telah di Bebaskan Oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tahun 2006 hingga 2009.....</b>	<b>90</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A.Latar Belakang Masalah**

Keberadaan tanah yang pengelolaannya bagi manusia, sejak awal sampai nanti telah menyangkut hidup dan penghidupan yang tidak dapat dipisahkan lagi. Tanah menyangkut dimensi pemenuhan kebutuhan manusia, tanah masih menjadi kebutuhan untuk tempat pemakamannya. Bahkan memberi harkat dan martabat bagi manusia, serta alat bagi manusia untuk memenuhi dimensi kemanusiaannya, dengan begitu tanah menjadi sangat penting bagi manusia sehingga keberadaannya diperebutkan. Kenyataan ini akan lebih jelas dirasakan sebagai kosekuensi dari penggunaan tanah yang telah terasa menyempit akibat berbagai penggunaan dalam memenuhi kenyataan tuntutan tanah dari hidupnya manusia.

Sehingga lama-kelamaan tanah yang pada awalnya milik kebersamaan pun beralih dan berproses melalui individualisasi hak. Dengan sangat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia maka semakin kuat pula tekad masyarakat untuk melindungi kepemilikan tanahnya agar mendapat kepastian hukum dengan cara mendaftarkan tanahnya yang kemudian hasil akhir dari pendaftaran tanah tersebut berupa sertifikat kepemilikan yang dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Adanya kepentingan-kepentingan diatas maka hukum agrarian harus memberi kemungkinan akan tercapainya kepentingan rakyat dan Negara serta

memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Selain itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari zaman kerohanian, Negara dan cita-cita bangsa, yaitu ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Garis-garis Besar Haluan Negara yang tercantum dalam Manifesto Politik Republik Indonesia.

Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Pokok Dasar 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan juga memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu “bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari keberadaan haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perorangan haruslah

saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3)). Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (Pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

Kemudian juga tanah merupakan modal dasar pembangunan. “Hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah, oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan”.<sup>1</sup>

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan disegala bidang kehidupan baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta sebagai tempat untuk pembangunan itu. Saat ini pembangunan terus meningkat dengan cepat sedangkan persediaan tanahpun semakin terbatas. Keadaan seperti ini menimbulkan konflik karena kepentingan untuk umum dan kepentingan individu saling berbenturan. Kondisi seperti ini memerlukan upaya dan pengaturan yang baik dan bijaksana ditujukan agar menghindari hal-hal yang dapat menyebabkan konflik yang dapat merugikan semua pihak.

---

<sup>1</sup> Pertanahan dalam pembangunan Indonesia, departemen penerangan republic Indonesia, 1982, hlm.165



Agar kepentingan umum tetap berjalan dan kepentingan individu tidak terabaikan diperlukannya suatu musyawarah antara tiap-tiap pihak untuk melaksanakan kepentingan umum. Pembangunan kepentingan umum dapat berjalan sesuai rencana apabila obyek tanah yang diperlukan ada atau tersedia, untuk itu perlu melakukan pengadaan tanah (pengambilan) tanah hak masyarakat.

Pada sekitar tahun 1953 Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan memiliki rencana untuk memindahkan Ibu kota Provinsi Kalimantan Selatan yang pada saat itu berada di Banjarmasin dirasakan sudah tidak layak menjadi ibu kota Provinsi Kalimantan Selatan karena faktor lingkungan yang tidak sehat. Pada waktu itu dimulai persiapan pembangunan fasilitas perkantoran dan perumahan di kota Banjarbaru. Selanjutnya pada tahun 1958 DPRD Tingkat I Kalimantan Selatan mengeluarkan resolusi Nomor 261/DPRD/1958 yang mendesak Pemerintah Pusat agar dalam waktu dekat untuk menetapkan Kota Banjarbaru sebagai Ibu kota Provinsi Kalimantan Selatan. Selanjutnya pada tahun 1999, seiring dengan reformasi di berbagai bidang, pada bidang pemerintahan diterbitkan Paket Undang-undang Otonomi Daerah, dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1999 tanggal 20 April 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarbaru, hal ini mendukung Kota Banjarbaru untuk dijadikan Ibu kota Provinsi Kalimantan Selatan.<sup>2</sup>

Langkah selanjutnya adalah penentuan lokasi. Dari hasil yang telah ditentukan oleh Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan, Bappeda Provinsi Kalimantan Selatan bersama-sama dengan beberapa anggota tim pembangunan

---

<sup>2</sup> Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, Biro Umum dan Perlengkapan Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun Anggaran 2006, Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Perpindahan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Kawasan Perkantoran Provinsi Kalimantan Selatan melaksanakan penelitian pada titik koordinat yang tepat untuk ditetapkan sebagai Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Akhirnya Kawasan Guntung Upih dan sekitarnya pada Kecamatan Banjarbaru Kota dan Kawasan Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka ditetapkan sebagai kawasan terpilih untuk perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.<sup>3</sup>

Dengan ditetapkannya kawasan tersebut, Biro Umum dan Perlengkapan melaksanakan kegiatan pengadaan tanah di lokasi tersebut. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dimintakan kepada Pemerintah Kota Banjarbaru untuk melaksanakan Pengadaan Tanah, akan tetapi dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa kegiatan pembangunan kantor Pemerintah bukan lagi merupakan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sehingga pelaksanaan secara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan, dengan perkataan lain pelaksanaannya tidak menggunakan Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.<sup>4</sup>

Atas dasar tersebut diatas melalui Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0437 Tahun 2006 tanggal 6 Nopember 2006 tentang Pembentukan

---

<sup>3</sup> Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, Biro Umum dan Perlengkapan Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun Anggaran 2006, Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Perpindahan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

<sup>4</sup> Ibid.

Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Selatan di Banjarbaru, dibentuk Panitia Pembelian yang tugasnya membantu Pengguna Anggaran untuk membeli tanah dimaksud. Badan Pertanahan Nasional melalui suratnya Nomor 300-2731-D.II tanggal 1 Desember 2006 merekomendasikan kepada Gubernur Kalimantan Selatan untuk melaksanakan pengadaan tanah tersebut dengan menggunakan Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Atas dasar rekomendasi tersebut Gubernur Kalimantan Selatan melalui Keputusan Nomor 0467 Tahun 2006 tanggal 4 Desember 2006 tentang Pencabutan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0437 Tahun 2006 tanggal 6 Nopember 2006 tentang Pembentukan Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, selanjutnya memintakan kepada Pemerintah Kota Banjarbaru untuk melaksanakan Pengadaan Tanah tersebut.<sup>5</sup>

Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan memiliki program untuk memindahkan pusat pemerintahan dari kota Banjarmasin ke kota Banjarbaru. Rencana tersebut telah lama diwacanakan yaitu sejak tahun antara 1950-1953 yang didasarkan pada kondisi fisik dan sosial ekonomi penduduk setempat. Kota Banjarmasin telah berkembang menjadi pusat perekonomian Kalimantan Selatan yang memiliki dinamika yang tinggi. Di sisi lain kondisi fisik tanah yang tergenang dan labil mengakibatkan pembangunan di kota Banjarmasin memerlukan biaya yang sangat besar. Selain itu, arus urbanisasi penduduk ke kota Banjarmasin yang cukup tinggi dengan jumlah penduduk sekitar 625.481 jiwa dan

---

<sup>5</sup> Ibid.

kepadatan penduduk 6.353 jiwa per kilometer per segi. Dilain pihak kota Banjarbaru yang berjarak kurang lebih 35 km dari kota Banjarmasin, masih tersedia tanah yang cukup luas dan dengan kondisi cukup baik.<sup>6</sup>

Keinginan Gubernur Kalimantan Selatan untuk memindahkan ibu kota Kalimantan Selatan tersebut mengalami hambatan karena adanya keragu-raguan sehubungan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 yang tidak lagi memasukkan pembangunan kantor pemerintahan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum. Konsekuensinya, Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan tidak dapat mengadakan dan menggunakan panitia pengadaan tanah sebagaimana yang diatur pada Perpres tersebut.

Untuk mengatasi problema tersebut, Gubernur Kalimantan Selatan menempuh upaya membentuk Panitia Pembelian Tanah dengan tugas melaksanakan pengadaan tanah di wilayah kota Banjarbaru. Selain itu Gubernur juga meminta saran kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan surat Gubernur Kalimantan Selatan yang pada intinya menanyakan apakah panitia pembelian tanah yang telah dibentuk oleh Gubernur Kalimantan Selatan dapat digunakan untuk pengadaan tanah.

Terhadap surat tersebut, Badan Pertanahan Nasional memberikan jawaban melalui surat badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 300-2731-D.II yang pada intinya adalah bahwa pembangunan kawasan perkantoran pemerintah provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana dimaksud pada keputusan Walikota Banjarbaru yang memberikan ijin penetapan lokasi untuk keperluan

---

<sup>6</sup> Ibid.

pembangunan kawasan perkantoran pemerintahan provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Pembangunan kawasan perkantoran pemerintahan provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana dimaksud dalam keputusan Walikota Banjarbaru nomor 203 tahun 2006 tentang Pemberian Ijin Penetapan Lokasi untuk keperluan pembangunan kawasan perkantoran pemerintahan provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, tidak termasuk Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006, sehingga sepanjang pembangunannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah yang selanjutnya dimiliki oleh pemerintah daerah, maka dapat menggunakan panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006.

Dengan demikian Panitia Pengadaan Tanah dapat digunakan untuk melaksanakan pengadaan tanah dalam rangka pemindahan pusat pemerintahan provinsi Kalimantan Selatan di kota Banjarbaru dan yang berwenang melaksanakan dan membentuk panitia Pengadaan Tanah tersebut adalah Walikota Banjarbaru, karena tempat kawasan yang akan digunakan sebagai lokasi pembangunan pusat pemerintahan adalah kota Banjarbaru sebagaimana yang dimaksud pada Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0467 Tahun 2006 bahwa hasil dan proses kegiatan Panitia Pembelian Tanah untuk kawasan perkantoran pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang telah dilaksanakan tetap dilanjutkan oleh Panitia Pengadaan tanah pemerintahan kota Banjarbaru.

Selanjutnya, Walikota Banjarbaru mengeluarkan surat keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru yang berisi bahwa Walikota Banjarbaru membentuk dan menetapkan tugas-tugas dari panitia pengadaan tanah di kota Banjarbaru sesuai dengan tata cara dan aturan perundang-undangan yang berlaku dan dijalankan dan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan surat keputusan Walikota tersebut, maka kegiatan pengadaan tanah di kota Banjarbaru dapat berjalan dan dapat pula menggunakan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Walikota Banjarbaru di Provinsi Kalimantan Selatan. Sampai saat ini proses pengadaan tanah masih berlangsung. Namun demikian masih dijumpai problem dilapangan yang dialami oleh Panitia Pengadaan Tanah. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, skripsi ini ditulis dengan judul **"IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN DI BANJARBARU BERDASARKAN KEPUTUSAN KEPALA BPN NOMOR 3 TAHUN 2007."**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, permasalahan pada penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah di Kota Banjarbaru sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 2007?
- b. Hambatan-hambatan apa yang timbul pada implementasi pengadaan tanah di Kota Banjarbaru dan bagaimana mengatasi hambatan tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan:

- a. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah di Kota Banjarbaru.
- b. Untuk mengetahui dan memahami hambatan-hambatan apa yang timbul pada implementasi pengadaan tanah di Kota Banjarbaru dan bagaimana mengatasi hambatan tersebut.

## **D. Tinjauan Pustaka**

Pada azasnya jika diperlukan tanah kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan pemiliknya dengan dasar jual-beli, tukar-menukar atau dengan cara lain. Tetapi cara demikian itu tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan pemilik hak atas tanah meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan itu. Hal tersebut dapat juga terjadi jika Pemerintah atau Pemerintah

Daerah membutuhkan tanah seiring dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah. Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan individual. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria memuat sebuah asas yang tercantum pada Pasal 6 menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan asas tersebut Pemerintah dapat melakukan tindakan hukum untuk kepentingan umum dalam keadaan yang memaksa, yaitu jika jalan musyawarah tidak dapat membawa hasil yang diharapkan. Pemerintah dalam rangka pengadaan tanah berwenang untuk mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan dengan menempuh pencabutan hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 18 Undang-undang Agraria tersebut di atas. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sudah diatur dalam berbagai produk peraturan perundang-undangan Indonesia.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diterbitkan untuk menampung aspirasi berbagai kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap eksekusi pembebasan tanah yang terjadi.<sup>7</sup> Keputusan tersebut memuat definisi yang juga bermakna kriteria kepentingan umum, yaitu kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan

---

<sup>7</sup> Maria, SW.Sumardjono, Kebijakan Pertanahan, Antar regulasi dan implementasi, (Jakarta: Kompas Media Nusantara,2009), hlm. 72.



selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.<sup>8</sup>

Keppres tersebut juga menyebutkan bahwa bentuk ganti kerugian yang disepakati para pihak. Ganti kerugian termasuk diberikan bagi hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.<sup>9</sup> Keppres tersebut ditindaklanjuti oleh Menteri Agraria yang antara lain mengatur secara rinci tata cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan tentang ganti kerugian, cara penghitungan ganti kerugian, baik untuk tanah, bangunan, maupun tanaman. Selain itu para pemegang hak diberi kesempatan pertama untuk menyampaikan keinginan mereka terhadap jumlah ganti kerugian yang dikehendaki. Musyawarah dibutuhkan dengan diawali dengan penyuluhan kepada masyarakat pemegang hak tentang maksud dan tujuan pengadaan tanah yang diadakan oleh Panitia Pengadaan Tanah bersama dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, lalu dilanjutkan dengan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Namun demikian secara esensial dari pemberian ganti kerugian belum dapat mewujudkan keadilan bagi pemegang hak atas tanah yang tergusur.<sup>10</sup>

Pengadaan tanah memang perlu dilakukan secara cepat, namun dibutuhkan transparansi dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Oleh sebab itu diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang pada konsideransnya menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang

---

<sup>8</sup> Ibid., hlm. 73.

<sup>9</sup> Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 13.

<sup>10</sup> Maria SW.Sumardjono, Op.cit, hlm. 88.

sah atas tanah. Kepentingan umum perlu didefinisikan secara jelas. Kepentingan umum dapat dijabarkan melalui dua cara. Pertama, berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi syarat kepentingan umum. Kedua, penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan.<sup>11</sup> Selain itu perlu pula kejelasan ganti rugi atas kerugian yang bersifat fisik dan non fisik perlu dijabarkan. Jika kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahkan secara teknis tata ruang ke lokasi lain, atau musyawarah telah berjalan selama 90 hari kalender namun tidak dicapai kata sepakat, maka penitipan ganti kerugian kepada pengadilan negeri. Peraturan Presiden juga mengatur peran dan kedudukan Panitia Pengadaan Tanah, dimana musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah, dan instansi pemerintah atau pemerintah daerah.<sup>12</sup>

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.<sup>13</sup> Peraturan Presiden ini diterbitkan dengan pertimbangan bahwa untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Peraturan Presiden melakukan beberapa perubahan terhadap Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Yang tidak berpotensi menimbulkan masalah, yaitu penghapusan kata "pencabutan hak atas tanah" pada Pasal 1 angka 3, Pasal 2, dan

---

<sup>11</sup> Maria SW.Sumardjono, Op.cit, hlm. 107.

<sup>12</sup> Ibid., hlm. 103-105.

<sup>13</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 3, untuk meluruskan kerancuan antara konsep penyerahan/pelepasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah.

Perpres tersebut melakukan perubahan yang berpotensi masalah. Pertama, pembatasan kepentingan umum dalam dua hal, pembangunan itu dilaksanakan pemerintah/pemda, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki pemerintah/pemda. Perpres No. 36 Tahun 2005 tidak memberikan pembatasan sama sekali. Perpres ini memperluas pembatasan kepentingan umum dengan memuat kata "atau akan" dimiliki oleh pemerintah/pemda, serta menghapus kata "tidak digunakan untuk mencari keuntungan".<sup>14</sup>

Selain itu dibutuhkan pembatasan kepentingan umum dari 21 (dua puluh satu) menjadi 7 (tujuh) jenis. Sebaliknya dibutuhkan perluasan terhadap pembatasan kepentingan umum dengan memuat kata "atau akan" dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah, serta menghapus kata "tidak digunakan untuk mencari keuntungan".

#### **E. Metode Penelitian**

Penelitian dalam rangka penulisan Skripsi ini merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis berarti berdasarkan suatu sistem, dan konsisten berarti tidak terdapat hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>15</sup> Dan sebagai suatu penelitian hukum, penelitian ini merupakan suatu kegiatan

---

<sup>14</sup> Maria SW.Sumardjono, Op.cit, 111.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 42.

ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu gejala hukum dengan jalan menganalisisnya.<sup>16</sup> Penelitian ini menganalisis problema Implementasi Tugas dan Tanggungjawab Panitia Pengadaan Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan di Kota Banjarbaru. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta atau gejala hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul pada fakta atau gejala hukum yang bersangkutan.

Penelitian tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian perbandingan hukum.<sup>17</sup> Selain itu penelitian juga dilakukan dengan wawancara di lokasi pengadaan tanah.

Sebagai suatu penelitian yuridis normatif sekaligus yuridis empiris, penelitian ini berbasis pada implementasi pelaksanaan tugas dan tanggungjawab Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Presiden dan Keputusan Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian objek yang akan dianalisis adalah penerapan norma hukum baik dalam peraturan perundang-undangan dan juga asas-asas atau prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan pengadaan tanah dengan segala implikasi dan proses atau prosedur yang ditempuh.

Penelitian ini bersifat deskriptif. Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data

---

<sup>16</sup> Ibid., halaman. 43.

<sup>17</sup> Ibid., halaman. 15.

yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>18</sup> Penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan dan menganalisis data yang seteliti mungkin tentang Peraturan Perundang-undangan yang menimbulkan problema implementasi pengadaan tanah bagi pelaksanaan untuk kepentingan umum. Selain itu, dipandang dari sudut bentuknya, penelitian ini dinamakan penelitian preskriptif, yaitu ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.<sup>19</sup> Penelitian ini ditujukan untuk memberikan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi problema pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya pembangunan pusat pemerintahan.

#### 1. Objek Penelitian

Pada penelitian ini data yang diperoleh adalah dari lapangan dengan cara melakukan wawancara beberapa pihak yang relevan dengan pembahasan atau analisis dalam rangka menjawab rumusan masalah Skripsi ini. Wawancara menggunakan suatu pedoman wawancara yang berisikan pokok-pokok yang diperlukan untuk wawancara dan mempergunakan daftar pertanyaan yang berstruktur *questionnaire*. Daftar pertanyaan yang digunakan bersifat terbuka.

Yang menjadi objek penelitian adalah :

- a. Bagaimana pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan pusat pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan di Kota Banjarbaru?

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 10.

<sup>19</sup> Ibid.

- b. Apakah hambatan-hambatan yang timbul dalam pengadaan tanah dan bagaimana cara mengatasi hambatan-hambatan tersebut?

## 2. Subjek Penelitian.

Selanjutnya, yang menjadi subjek penelitian yaitu pihak-pihak yang dipilih untuk diwawancarai adalah sebagai berikut:

- a. Walikota Banjarbaru;
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
- c. Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru;
- d. Camat Banjarbaru Selatan dan Lurah Guntung Paikat;
- e. Camat Cempaka dan Lurah Cempaka, Sungai Tiung, Bangkal dan Palam di Kecamatan Cempaka Kota Banjar Baru;
- f. Pemilik hak atas tanah di lokasi pengadaan tanah yang berlokasi di Banjarbaru Selatan dan Cempaka.

## 3. Sumber Data

Selain itu data juga diperoleh dari bahan pustaka atau yang disebut data sekunder *secondary Data*<sup>20</sup> yang terdiri dari pertama, bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

### a. Data Primer

Data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dan atau angket.

### b. Data Sekunder

Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah:

---

<sup>20</sup> Gregory Churchill, *Tapis Hukum*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1978), bahan yang distensil untuk keperluan penataran penelitian hukum di Kejaksaan Agung Republik Indonesia) sebagaimana dikutip Soerjono Soekanto, *Ibid.*, hlm. 51 dan 52.

1. Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  3. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
  4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  5. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
5. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah wawancara dengan sistem terbuka dan studi dokumen atau bahan pustaka.

Perolehan data sekunder dikumpulkan berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, disusun berdasarkan klasifikasi data tersebut dan dikaji secara menyeluruh, sehingga pada akhirnya data yang telah dikumpulkan digunakan untuk menjawab pokok permasalahan yang hendak dijawab dalam penelitian ini. Penelitian perpustakaan dilakukan dengan mengunjungi beberapa perpustakaan. Penelitian pada perpustakaan dilakukan dalam rangka untuk mendapat bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan bahan hukum tertier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

#### 6. Analisis Data

Bahan hukum yang ada diurai dan dirangkai untuk mendapatkan kesatuan data yang terangkai dengan baik. Data-data yang telah dirangkai tersebut kemudian dianalisis untuk dapat melihat dan menjawab pokok permasalahan yang ada, yang kemudian disajikan secara sistematis agar dapat menjadi suatu penelitian yang dapat dijadikan suatu pertimbangan dan membantu dalam pemahaman dan penerapan hukum. Data yang dianalisis adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dan data sekunder diperoleh dari Peraturan perundang-undangan yang mengatur pengadaan tanah dengan segala prosedur dan implikasi hukumnya.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH MENURUT PERATURAN KEPUTUSAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2007

#### A. Perencanaan dan Penetapan Lokasi

Undang-undang Dasar Republik Indonesia menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Namun demikian ukuran atau nilai kesejahteraan dan kemakmuran harus pula tecermin dari adanya perlindungan hak asasi manusia, demokratisasi, serta kemampuan adaptif untuk tetap *survive* dalam menghadapi persaingan global. Dalam kerangka kesejahteraan, hubungan antara warga Negara dengan Negara atau individu dengan Negara perlu ditata ulang untuk lebih menjamin kepastian hukum dan transformatif sehingga terjadi keseimbangan antara hak dan kewajiban Negara dan hak dan kewajiban warga negara sebagai pemilik hak atas tanah.

---

<sup>1</sup> Undang-undang Dasar Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3).

<sup>2</sup> Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 92 dan 93.

Sodikin berpendapat bahwa konsep negara kesejahteraan Indonesia dalam kaitannya dengan Hak Menguasai Atas Tanah oleh Negara, haruslah memenuhi prinsip-prinsip:<sup>3</sup>

- a. hubungan antara Negara dengan individu dan masyarakatnya harus senantiasa memperhatikan penghormatan atas hak asasi manusia, baik di bidang politik, sosial, maupun ekonomi.
- b. hubungan antara Negara dan individu dan masyarakat harus memperhatikan perkembangan penyelenggaraan Negara berdasarkan asas desentralisasi.
- c. asas-asas hukum adat masih relevan bagi pembangunan hukum tanah Nasional baru.
- d. pembaruan agraria merupakan proses berkesinambungan yang memperhatikan keadaan masa lalu, masa kini, dan masa akan datang, berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria.

Untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya. Proposal tersebut menguraikan beberapa hal, yaitu:<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Sodikin, "Masalah Konflik Peraturan Perundang-undangan dan Konflik di Lapangan Agraria dan Usulan Penanganannya (Mencari Format Penanganan Konflik Agraria dalam Rangka Konflik Agraria dalam Rangka Implementasi TAP MPR No. IX/MPR/2001)", Makalah disampaikan sebagai Penanggap Utama dalam Rangka Seminar Nasional Strategi Pelaksanaan Pembaruan Agraria, 26 September 2002, di Hotel Mulia.

<sup>4</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas

- a. maksud dan tujuan pembangunan.
- b. letak dan lokasi pembangunan.
- c. luasan tanah yang diperlukan.
- d. sumber pendanaan.
- e. analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.

Dalam penyusunan proposal rencana pembangunan yang menyangkut letak dan lokasi pembangunan dan luasan tanah yang diperlukan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dapat meminta pertimbangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>5</sup>

Berdasarkan proposal rencana pembangunan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati atau Walikota dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Setelah menerima permohonan penetapan lokasi tersebut Bupati atau Walikota melakukan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan dari aspek:

- a. tata ruang.
- b. penatagunaan tanah.
- c. sosial ekonomi.
- d. Lingkungan. serta
- e. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah.

---

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 2 dan 3.

<sup>5</sup> Ibid, Pasal 2 ayat (2).

Pelaksanaan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan didasarkan atas rekomendasi instansi terkait dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Berdasarkan rekomendasi tersebut, Bupati atau Walikota menerbitkan keputusan penetapan lokasi. Keputusan penetapan lokasi disampaikan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah yang tembusannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dan instansi terkait. Keputusan penetapan lokasi berlaku juga sebagai ijin perolehan tanah bagi instansi pemerintah yang memerlukan tanah.<sup>6</sup>

Keputusan penetapan lokasi diberikan berlaku untuk jangka waktu tertentu yang beragam, yaitu :<sup>7</sup>

- a. Satu tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas sampai dengan 25 (dua puluh lima) hektar.
- b. Dua tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar sampai dengan 50 (lima puluh) hektar.
- c. Tiga tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 50 (lima puluh) hektar.

---

<sup>6</sup> Ibid, Pasal 4 dan 5.

Kewenangan pemberian ijin lokasi juga diberikan oleh Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan yang memberikan sebagian kewenangan Pemerintahan di bidang pertanian dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota yang meliputi:

- a. pemberian ijin lokasi;
- b. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- c. penyelesaian sengketa tanah garapan;
- d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
- e. penetapan subjek dan objek retribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- f. penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
- g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- h. pemberian ijin membuka tanah;
- i. perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.

<sup>7</sup> Ibid, Pasal 6.

Jika dalam jangka waktu penetapan lokasi perolehan tanah belum selesai, namun telah memperoleh paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dari rencana pembangunan, maka Bupati atau Walikota hanya dapat menerbitkan 1 (satu) kali perpanjangan penetapan lokasi untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

Jika rekomendasi tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, dan tidak dapat dilaksanakan pada lokasi, maka Bupati atau Walikota memberikan saran lokasi pembangunan lain kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah.<sup>8</sup> Setelah diterimanya keputusan penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat, dengan cara sosialisasi:<sup>9</sup>

- a. langsung.
- b. tidak langsung, dengan menggunakan media cetak, media elektronik, atau media lainnya.

## **B. Pengadaan Tanah**

### Definisi Pengadaan Tanah

Pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>10</sup> Satjipto Raharjo menyebutkan bahwa penguasaan adalah hubungan yang nyata antara

---

<sup>8</sup> Ibid, Pasal 7.

<sup>9</sup> Ibid, Pasal 8.

<sup>10</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 3.

seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaannya. Pada saat itu ia tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada ditangannya.<sup>11</sup> Dengan demikian penguasaan dalam arti kepemilikan hak atas tanah perlu dipertimbangkan dalam pengadaan tanah.

#### Tinjauan Umum Materi Pengaturan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.<sup>12</sup> Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.<sup>13</sup> Berkaitan dengan istilah kepentingan umum Maria Sumardjono berpendapat bahwa diantara berbagai permasalahan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah pengertian kepentingan umum dan penjabarannya. Kepentingan umum merupakan hal yang abstrak, mudah dipahami secara teoretis tetapi menjadi sangat kompleks ketika diimplementasikan. Pemberian makna kepentingan umum tampaknya seiring dengan orientasi kebijakan Pemerintah. Ketika orientasinya lebih difokuskan pada pertumbuhan ekonomi, maka kepentingan umum cenderung didefinisikan secara luas. Sebaliknya jika pertumbuhan ekonomi tidak menjadi fokus, maka kepentingan umum cenderung didefinisikan secara sempit.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Adytia Bakti, 2000), hlm. 62.

<sup>12</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 2 ayat (1).

<sup>13</sup> Ibid, Pasal 3.

<sup>14</sup> Maria SW.Sumardjono, Op.cit, hlm. 106.

Selanjutnya Theo Huybers sebagaimana Maria Sumardjono mendefinisikan kepentingan umum sebagai kepentingan masyarakat yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut perlindungan hak-hak individu sebagai warga negara dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik dan pelayanan publik.<sup>15</sup> Kepentingan umum dapat dijabarkan melalui dua cara. Pertama berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi syarat kepentingan umum. Kedua, penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktik kedua cara itu sering ditempuh secara bersamaan.<sup>16</sup>

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah, yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu. Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu

---

<sup>15</sup> Theo Huybers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, sebagaimana dikutip Maria SW.Sumardjono, Ibid, hlm. 107.

<sup>16</sup> Ibid, hlm. 107.

harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.<sup>17</sup>

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :<sup>18</sup>

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Sedangkan pada tahun 2006 Gubernur Kalimantan Selatan memulai rencana pembangunan kantor pusat Pemerintah Provinsi Kalimantan di Banjarbaru, yang mana pada saat itu pembangunan untuk keperluan pemerintah sudah tidak termasuk lagi untuk kepentingan umum sedangkan Gubernur Kalimantan Selatan telah membentuk Panitia Pembelian Tanah melalui surat keputusan Gubernur Kalimantan Selatan nomor 0437 tahun 2006 tentang

<sup>17</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 4.

<sup>18</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 5.



Pembentukan Panitia Pembelian Tanah Untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru yang isi dari tugas yang ditetapkan oleh Gubernur Kalimantan Selatan adalah Sebagai Berikut :

1. Mengadakan Penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan dengan tanah yang akan dibeli.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang akan dibeli dan dokumen yang mendukungnya.
3. Memberikan penjelasan kepada masyarakat yang terkena rencana pembelian tanah dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan.
4. Membentuk lembaga atau tim penilai harga tanah untuk menentukan nilai atau harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah atau besarnya jual beli.
5. Memfasilitasi musyawarah atau negoisasi antara para pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah dalam rangka mencapai kesepakatan bentuk dan atau besar nilai jual beli.
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang jual beli kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanamn dan benda-benda lain yang ada diatas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pembelian tanah.
9. Melaporkan dan bertanggung jawab atas semua pelaksanaan kegiatannya kepada Gubernur Kalimantan Selatan.

Namun dalam perjalanannya karena terjadi keragu-raguan dalam menggunakan Panitia Pembelian Tanah maka Gubernur Kalimantan Selatan Meminta saran kepada BPN pusat mengenai Panitia Pembelian Tanah yang dibentuk oleh Gubernur tersebut dapat digunakan dalam pengadaan tanah atau tidak dan hal tersebut dituangkan dalam surat nomor 593/01211/UMKAP pada tanggal 25 september 2006. Yang mana jawaban dari BPN pusat kemudian dituangkan dalam surat nomor 300-2731-D.II perihal mohon rekomendasi untuk pembelian tanah kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, yang intinya adalah Apabila dalam pelaksanaan pengadaan tanah, bila sepanjang pembangunannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang selanjutnya dikuasai oleh Pemerintah Daerah, maka dapat digunakan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 jo peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 berikut peraturan pelaksanaannya sebagaimana dimaksud Pasal 21 peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 jo peraturan presiden nomor 65 tahun 2006.

Dari rekomendasi BPN pusat tersebut maka Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan nomor 0467 tahun 2006 tentang Pencabutan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan nomor 0437 tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pembelian Tanah Untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, disusul dengan keluarnya surat Keputusan Walikota nomor 232 tahun 2006 tentang Pencabutan Keputusan Walikota Banjarbaru nomor 203 tahun 2006 dan Pemberian Izin Penetapan Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi

Kalimantan Selatan di Banjarbaru. Yang mana dalam pembentukan Panitia Pengadaan Tanahnya dibentuk oleh Walikota Banjarbaru karena lokasi pembangunan pusat pemerintahan tersebut berada di Banjarbaru.

### **C. Panitia Pengadaan Tanah**

#### Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum membutuhkan panitia pengadaan tanah. Panitia tersebut dibentuk dengan menyesuaikan diri dengan kebutuhan berdasarkan ruang lingkup wilayahnya antara lain bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten atau kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten atau kota yang dibentuk oleh Bupati atau Walikota. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.<sup>19</sup> Unsur Badan Pertanahan Nasional tersebut merupakan hasil revisi dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Dengan demikian terjadi perluasan atau penambahan unsur pada susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 mengatur lebih lanjut tentang Panitia Pengadaan

---

<sup>19</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 6 ayat (1) dan (5).

Tanah.<sup>20</sup> Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut :<sup>21</sup>

- a. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota.
- b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota.
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota. dan
- d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Dari keterangan diatas maka Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru terbentuk melalui Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor 96A tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru yang kemudian diubah dengan Keputusan Walikota Banjarbaru nomor 261 tahun 2007 tentang Perubahan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru nomor 96A tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru yang susunan keanggotaannya disusun berdasarkan ketetapan yang dibuat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 3 tahun 2007 seperti diatas.

Tugas Panitia Pengadaan Tanah Kemudian diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diterapkan

---

<sup>20</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>21</sup> Ibid, Pasal 14 ayat (2).

melalui surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor 96A tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru yang kemudian diubah dalam Surat Keputusan Walikota nomor 261 tahun 2007 tentang Perubahan Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru yang dijelaskan tugas Panitia Pengadaan Tanah adalah :

- a. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
- b. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- c. mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- d. mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c.
- e. menerima hasil penilaian harga tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- f. mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
- g. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.

- h. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik.
- i. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak.
- j. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. dan
- k. menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibu kota Jakarta apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

#### Penyuluhan

Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas selanjutnya diatur pada Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan bahwa Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik seperti yang dijelaskan dalam Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor 96A tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru yang kemudian diubah dalam putusan Walikota nomor 261 tahun 2007. Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota, dan dalam pelaksanaannya dipandu Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota.

Selanjutnya pada ayat (3) dan (5) menyebutkan bahwa jika penyuluhan diterima oleh masyarakat, maka dilanjutkan dengan kegiatan pengadaan tanah.

Namun jika tidak diterima oleh masyarakat, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota melakukan penyuluhan kembali. Jika penyuluhan kembali tetap tidak diterima oleh 75% (tujuh puluh lima persen) dari para pemilik tanah, sedangkan lokasinya dapat dipindahkan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan alternatif lokasi lain dan tetap tidak diterima oleh masyarakat, sedangkan lokasinya tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota mengusulkan kepada Bupati atau Walikota untuk menggunakan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan. Berdasarkan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru nomor 003/KPTS/2006 tentang Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Kelurahan Sungai Tiung, Bangkal dan Cempaka pada Kecamatan Cempaka dan Kelurahan Banjarbaru Kota di Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah yang menyerahkan tanah, tanaman serta bangunannya berupa ganti rugi uang atau Rupiah (Rp).

#### Identifikasi dan Inventarisasi

Jika rencana pembangunan diterima masyarakat, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau

tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Identifikasi dan inventarisasi meliputi kegiatan :<sup>22</sup>

- a. penunjukan batas.
- b. pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan.
- c. pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah.
- d. penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan.
- e. pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- f. pendataan status tanah dan/atau bangunan.
- g. pendataan penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman.
- h. pendataan bukti-bukti penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan
- i. lainnya yang dianggap perlu.

Jika obyek yang diidentifikasi dan diinventarisasi tidak dapat dilakukan dengan efektif oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota, maka dapat dibentuk satuan-satuan tugas guna membantu tugas Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota. Satuan-satuan tugas dibentuk dan ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota. Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh satuan-satuan tugas merupakan tanggung jawab Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota. Dalam hal identifikasi dan inventarisasi tersebut dilakukan oleh satuan-satuan tugas, maka pemilihan satuan tugas didasarkan atas

---

<sup>22</sup> Ibid, Pasal 20.



kesesuaian antara keahlian anggota satuan tugas dengan tugas yang akan dilaksanakan.<sup>23</sup>

Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi dituangkan dalam bentuk Peta Bidang Tanah. Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi dituangkan dalam bentuk Daftar yang memuat :<sup>24</sup>

- a. Nama Pemegang Hak Atas Tanah;
- b. Status Tanah dan dokumennya;
- c. Luas Tanah;
- d. Pemilikan dan/atau Penguasaan Tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- e. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
- f. Pembebanan Hak Atas Tanah; dan
- g. Keterangan lainnya.

Peta Bidang Tanah dan Daftar oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota diumumkan di Kantor Desa atau Kelurahan, Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, melalui website selama 7 (tujuh) hari, dan/atau melalui media massa paling sedikit 2 (dua) kali penerbitan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Dalam hal terdapat keberatan, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota meneliti dan menilai keberatan tersebut, dan apabila keberatannya dapat dipertanggungjawabkan, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota melakukan perubahan atau koreksi

---

<sup>23</sup> Ibid, Pasal 21 dan 22.

<sup>24</sup> Ibid, Pasal 23 ayat (1) dan (2).

sebagaimana mestinya. Namun jika keberatannya tidak dapat dipertanggungjawabkan, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota melanjutkan proses pengadaan tanah. Apabila keberatan mengenai sengketa kepemilikan, dan atau penguasaan atau penggunaan atas tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota mengupayakan penyelesaian melalui musyawarah. Dalam hal musyawarah tidak menghasilkan penyelesaian, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menyarankan kepada para pihak untuk menyelesaikan melalui lembaga peradilan, dan mencatat sengketa atau perkara tersebut di dalam Peta Bidang Tanah dan Daftar. Setelah sengketa atau perkara dicatat, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melanjutkan proses pengadaan tanah. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, Peta dan Daftar disahkan oleh seluruh anggota Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, dengan diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Desa/Lurah dan Camat, dan/atau pejabat yang terkait dengan bangunan dan/atau tanaman.<sup>25</sup>

#### Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan oleh Bupati atau /Walikota untuk menilai harga tanah. Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Ibid, Pasal 23 dan 24.

<sup>26</sup> Ibid, Pasal 25.

Dalam hal di kabupaten atau kota atau di sekitar kabupaten atau kota yang bersangkutan belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka Bupati atau Walikota membentuk Tim Penilai Harga Tanah. Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah yang apabila diperlukan dapat ditambah unsur Lembaga Swadaya Masyarakat terdiri dari :<sup>27</sup>

- a. unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman;
- b. unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional;
- c. unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah;
- e. Akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penilaian harga tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Lembaga Penilai Harga Tanah atau Tim Penilai Harga Tanah.<sup>28</sup>

Penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah, dalam hal tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah. Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :<sup>29</sup>

- a. lokasi dan letak tanah;
- b. status tanah;
- c. peruntukan tanah;

---

<sup>27</sup> Ibid, Pasal 26.

<sup>28</sup> Ibid, Pasal 27.

<sup>29</sup> Ibid, Pasal 28.

- d. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
- e. sarana dan prasarana yang tersedia; dan
- f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dengan berpedoman pada standar harga yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan dan hal tersebut dalam keputusan Walikota Banjarbaru dituangkan dalam Surat Keputusan Walikota Banjarbaru nomor 235 tahun 2006 tentang Pembentukan Tim Penilaian Harga Tanah Untuk Keperluan Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah di Kota Banjarbaru. Hasil penilaian tersebut diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota, untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik.<sup>30</sup>

#### **D. Musyawarah**

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut

---

<sup>30</sup> Ibid, Pasal 29 dan 30.

dan bentuk dan besarnya ganti rugi. Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.<sup>31</sup>

Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah. Jika jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah tersebut dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka. Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Musyawarah tersebut dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.<sup>32</sup>

Jika kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama. Jika setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Jika terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi maka panitia menitipkan uang ganti rugi

---

<sup>31</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 8.

<sup>32</sup> Ibid, Pasal 9.

kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.<sup>33</sup> Jangka waktu musyawarah tersebut merupakan revisi dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 10 yang menentukan jangka waktu musyawarah paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

Jika dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.<sup>34</sup>

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik. Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota, dan dalam pelaksanaannya dipandu Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota. Dalam hal penyuluhan tersebut diterima oleh masyarakat, maka dilanjutkan dengan kegiatan pengadaan tanah. Namun jika tidak diterima oleh masyarakat, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten atau Kota melakukan penyuluhan kembali. Dalam hal penyuluhan kembali tersebut tetap tidak diterima oleh 75% (tujuh puluh lima persen) dari para pemilik tanah, sedangkan lokasinya dapat dipindahkan, maka instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan alternatif lokasi lain. Namun, jika tetap tidak

---

<sup>33</sup> Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Pasal 10.

<sup>34</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 11.

diterima oleh masyarakat, sedangkan lokasinya tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota mengusulkan kepada Bupati/Walikota untuk menggunakan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya. Hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan.<sup>35</sup>

#### **E. Ganti Rugi Pengadaan Tanah**

Aturan Ganti rugi pengadaan tanah pada Perpres ini merupakan perbaikan dari aturan pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Maria berpendapat tentang pengaturan ganti rugi pada Keputusan Presiden yaitu Pasal 13 menyebutkan bahwa ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabung anak dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian, bentuk lain yang disepakati para pihak. Ganti kerugian termasuk diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (Pasal 12). Selain terhadap tanah-tanah hak perseorangan, dalam Keputusan Presiden ini ditentukan bahwa terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan penggantian dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dasar dan cara penghitungan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman adalah nilai jual yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggungjawab di bidang tersebut. Sedangkan untuk tanah harganya didasarkan atas nilai nyata atau

---

<sup>35</sup> Ibid, Pasal 19.

sebenarnya dengan memerhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bami dan Bangunan yang terakhir (Pasal 15).<sup>36</sup>

Pada Peraturan Presiden ini diatur bahwa jika dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.<sup>37</sup> Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.<sup>38</sup>

Ganti rugi dapat berupa uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali dan/atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian. Selain itu ganti rugi dapat juga berupa bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>39</sup> Maria Sumardjono berpendapat bahwa perubahan bentuk ganti kerugian pada Pasal 13 huruf e selain tidak konsisten dengan Pasal 1 angka 11, juga tidak berhasil menjabarkan bentuk ganti kerugian yang bersifat non fisik.<sup>40</sup>

Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memerhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga

---

<sup>36</sup> Maria SW.Sumardjono, Op.cit, hlm. 76.

<sup>37</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 11.

<sup>38</sup> Ibid, Pasal 12.

<sup>39</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 13.

<sup>40</sup> Maria SW.Sumardjono, Op.cit, hlm. 111.



Tanah yang ditunjuk oleh panitia. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian. Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota.<sup>41</sup>

Ganti rugi diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundangundangan atau nadzir bagi tanah wakaf. Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditentukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.<sup>42</sup>

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut. Bupati atau Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah,

---

<sup>41</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 15

<sup>42</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 16.

Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.<sup>43</sup>

Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Usul penyelesaian diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Setelah menerima usul penyelesaian, Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.<sup>44</sup>

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan

---

<sup>43</sup> Ibid, Pasal 17.

<sup>44</sup> Ibid, Pasal 18.

dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya.<sup>45</sup>

Maria Sumardjono berpendapat bahwa adanya penambahan Pasal 18A bersifat menegaskan proses yang telah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 jika masyarakat yang dicabut hak atas tanahnya tetap berkeberatan dengan ganti rugi yang ditetapkan dalam Keputusan Presiden tentang Pencabutan Hak Atas Tanah yang bersangkutan.<sup>46</sup>

Jika pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 18A.

<sup>46</sup> Maria SW.Sumardjono, Op.cit, hlm. 111.

<sup>47</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 20.

**BAB III**

**IMPLEMENTASI TUGAS PANITIA PENGADAAN TANAH DALAM**

**RANGKA PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAH PROVINSI**

**KALIMANTAN SELATAN DI BANJARBARU BERDASARKAN**

**PERATURAN KEPALA BPN NOMOR 3 TAHUN 2007**

**A. Data Hasil Penelitian**

**1. Profil Kota Banjarbaru**

Secara geografis Kota Banjarbaru terletak antara 3-25-40 sampai 3-28-37 Lintang Selatan 114-41-22 sampai dengan 114-54-25 Bujur Timur. Wilayah ini dibagi menjadi 5 kecamatan dan 20 kelurahan dengan perbatasan yaitu sebelah Utara Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, sebelah Selatan dengan Kabupaten Tanah Laut, sebelah Timur Kecamatan Karang Intan Kabupaten Banjar, sebelah barat Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar. Wilayah kota Banjarbaru berada pada ketinggian 0-500 m dari permukaan laut, dengan ketinggian 0-7 m (33,49%), 7-25 m (48,46%), 25-100 m (15,15%), 100-250 m (2,55%) dan 250-500 m (0,35%).

Kondisi fisik tanah yang dapat dipergunakan untuk menggambarkan kondisi efektif pertumbuhan tanaman adalah kelerengan, kedalaman efektif tanah, drainase, keadaan erosi tanah, dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Biro Pusat Statistik Kota Banjarbaru, *Kota Banjarbaru dalam Angka 2011*, (Banjarbaru: Biro Pusat Statistik Kota Banjarbaru, 2011), hlm. 1 dan 2.

- a. klasifikasi kelerengan kota Banjarbaru adalah kelerengan 0-2% mencakup 59,35% luas wilayah, kelerengan 2-8% mencakup 25,78% wilayah, kelerengan 8-15% mencakup 12,08% wilayah Kota Banjarbaru.
- b. klasifikasi kedalaman efektif tanah terbagi dalam empat kelas yaitu kedalaman <30 cm, 30-60 cm, 60-90 cm dan >90 cm. Kota Banjarbaru secara umum mempunyai kedalaman efektif lebih dari 90 cm dimana jenis-jenis tumbuhan akan dapat tumbuh dan berkembang dengan baik.
- c. drainase di Kota Banjarbaru tergolong baik, secara umum tidak terjadi penggenangan. Namun ada daerah yang tergenang periodik yaitu tergenang kurang dari 6 (enam) bulan, terdapat di Kecamatan Landasan Ulin yang merupakan peralihan daerah rawa atau persawahan di Kecamatan Gambut dan Aluh-aluh.
- d. berdasarkan Peta Kemampuan Tanah Skala 1: 25.000, erosi tidak terjadi di wilayah kota Banjarbaru.

Berdasarkan Peta Geologi tahun 1970, batuan di kota Banjarbaru terdiri dari *Alluvium Qha* 48,44%, *Martapura Qpm* 37,71%, *Binuang Tob* 3,64%, formasi Kerawaian (kak) 2,26%, Formasi Pitap (Keputusan Presiden) 3,47%.

Pada sektor pemerintahan, mulai tahun 1966 sampai dengan tahun 1999 Kota Banjarbaru masih berstatus kota Administratif, dimana kepala wilayahnya adalah Walikota Administratif. Dalam kurun waktu tersebut Kota Administratif Banjarbaru mengalami 10 (sepuluh) kali pergantian Walikota Administratif. Sejak diresmikan menjadi Kota Banjarbaru, kepemimpinan daerah dipegang oleh Walikota Rudi Resnawan hingga tahun 2010. Kemudian pada pemilihan daerah

pada tahun 2010, Ruzaidin Noor terpilih menjadi Walikota Banjarbaru untuk masa jabatan hingga tahun 2014. Hasil Pemilu 2004 DPRD Kota Banjarbaru diketuai oleh M.Nono Fardian. Pada tahun 2006 terjadi pengantian antar waktu oleh Arie Sophian.<sup>2</sup>

Setelah menjadi daerah otonom Kota Banjarbaru membentuk pemerintahan yang terpisah dengan Kabupaten Banjar. Pada awalnya Kota Banjarbaru terdiri dari 3 (tiga) kecamatan, yaitu Kecamatan Landasan Ulin, Cempaka dan Kecamatan Banjarbaru, dengan jumlah kelurahan ada 12, dimana pada setiap kecamatan terdapat 4 (empat) kelurahan. Pada perkembangannya mulai tahun 2004 jumlah kelurahan menjadi 17, dan kemudian pada akhir tahun 2008 akhir menjadi 5 (lima) kecamatan dengan 20 (dua puluh) kelurahan.

Pada sektor kependudukan, berdasarkan sensus penduduk tahun 2010, jumlah rumah tangga di Kota Banjarbaru mencapai 55.897 dengan jumlah penduduk sebesar 199.627 orang dengan kepadatan penduduk 538 jiwa/km<sup>2</sup> yang terdiri dari 102.285 laki-laki dan 97.342 perempuan. Berdasarkan Data Dinas Tenaga Kerja Kota Banjarbaru menunjukkan pada tahun 2010 tercatat 3.470 pencari kerja, dengan tingkat pendidikan terbanyak adalah tingkat SMA dimana 156 orang diantaranya telah ditempatkan. Pencari kerja yang paling banyak ditempatkan adalah yang tingkat pendidikannya sarjana atau S-1 yaitu 780 orang.<sup>3</sup>

Pada sektor pertanian, tanah bukan sawah menurut penggunaan di kota Banjarbaru berjumlah seluas 32.905 Ha, sementara yang digunakan untuk sawah seluas 4.225 Ha, sedangkan tanah sawah yang sementara tidak diusahakan

---

<sup>2</sup> Ibid., hlm. 19.

<sup>3</sup> Ibid., hlm. 51 dan 52.

berjumlah 52 Ha. Jumlah produksi padi sawah pada tahun 2010 di Kota Banjarbaru yaitu sebesar 58.136,85 ton dengan rata-rata Kw/Ha. Luas tanam dan produksi padi sawah tertinggi terjadi di Kecamatan Cempaka. Di bidang perikanan, Kota Banjarbaru meliputi penangkapan di perairan umum sebesar 10,68 ton, budidaya sebesar 391.118 ton, dan hasil pembenihan sebanyak 7.756.680 ekor. Di bidang peternakan, populasi ternak besar di Kota Banjarbaru tercatat terdiri 11 ekor kerbau, 5.003 ekor sapi, sedangkan ternak kecil yang tercatat hanya kambing dengan jumlah 7.876 ekor dan babi 700 ekor. Di bidang perkebunan, luas perkebunan yang paling luas di Kota Banjarbaru adalah tanaman karet seluas 577 hektar. Di bidang kehutanan, berdasarkan data Dinas Pertanian dan Kehutanan Kota Banjarbaru, luas hutan di Banjarbaru sebesar 1.261,31 Ha yang merupakan hutan lindung. Hutan lindung tersebut berada di Kecamatan Liang Anggang.<sup>4</sup>

Pada sektor perindustrian, pada tahun 2010 perusahaan industri di kota Banjarbaru berdasarkan data dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Banjarbaru berjumlah 1.106 buah, yang terdiri dari 6 buah industri besar, 54 industri sedang, 291 industri kecil dan 755 industri rumah tangga. Industri makanan, minuman dan tembakau berjumlah 272 buah, industri tekstil, pakaian jadi dan kulit 38 buah, industri kayu dan rotan 216 buah, industri kertas, barang dari kertas dan percetakan 98 buah, industri dasar dari barang logam 156 buah dan industri lain-lain 310 buah. Di bidang kelistrikan, pelanggan listrik yang tercatat pada PT PLN Ranting Banjarbaru berjumlah 69. 539 dengan berbagai tarif.

---

<sup>4</sup> Ibid., hlm. 187 dan 188.

Banyaknya Kwh yang terjual sebanyak 148. 135.894 dengan nilai mencapai 104, 87 miliar rupiah.<sup>5</sup>

Pada sektor transportasi dan komunikasi, panjang jalan yang sudah beraspal adalah sepanjang 445,219 km, jalan yang berbatu 7.645 km, jalan yang berkerikil 0 km dan sisanya berupa jalan tanah sepanjang 62.311 km. Jumlah kendaraan baik umum maupun non umum yaitu sepeda motor berjumlah 54.823 buah, scooter 16.936 buah, mini bus atau micro bus berjumlah 5.189 buah, bus 11 buah, pick up 2.301 buah, sedang 959 buah, jeep 1.279 buah dan truk berjumlah 1.634 buah. Selain itu jumlah penumpang pesawat udara yang berangkat dari Bandara Syamsudin Noor pada tahun 2010 sebanyak 1.288.160 orang, sedangkan jumlah penumpang yang datang sebanyak 1.295.692 orang.<sup>6</sup>

Pada sektor pariwisata, terdapat 20 buah fasilitas akomodasi di kota Banjarbaru pada tahun 2010 yang terpusat di kecamatan Banjarbaru Utara dan Banjarbaru Selatan, dengan total kamar yang tersedia untuk seluruh fasilitas akomodasi tersebut berjumlah 389 kamar. Tiap kecamatan memiliki organisasi kesenian.<sup>7</sup>

Pada sektor pendapatan regional, perekonomian kota Banjarbaru dapat dilihat dari besaran nilai PDRB, dimana selama tahun 2010 kota Banjarbaru telah mampu menghasilkan nilai tambah bruto sebesar Rp. 1.887.724.660,- lebih, yang jika dilihat dengan harga konstan sekitar Rp. 954.251.514, -. Dengan demikian pertumbuhan kota Banjarbaru mencapai 5,85 persen. Tiga besar sektor pendukung perekonomian kota Banjarbaru adalah sektor jasa sebesar 22,05 persen, sektor

---

<sup>5</sup> Ibid., hlm. 223.

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 257.

<sup>7</sup> Ibid, hlm. 303.



bangunan dengan sumbangan sebesar 19,08 persen, dan sektor perdagangan, hotel dan restoran sebesar 18,52 persen. PDRB perkapita kota Banjarbaru atas dasar harga berlaku selama tahun 2010 sebesar Rp. 9.456.259,- dan PDRB perkapita kota Banjarbaru atas dasar harga konstan hanya Rp. 4.780.173,-<sup>8</sup>.

## **2. Pengaturan Tugas Panitia Pengadaan Tanah**

### **a. SK Gubernur tentang Pembentukan Panitia Pembelian Tanah**

Pada tanggal 6 November 2006 Gubernur mengeluarkan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0437 tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru. Surat Keputusan tersebut dikeluarkan dengan pertimbangan agar dalam rangka tertib administrasi serta kelancaran kegiatan pembelian tanah untuk kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dapat berhasil dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka dipandang perlu membentuk Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Pada Keputusan tersebut Gubernur Kalimantan Selatan menetapkan Tugas Panitia Pembelian Tanah adalah sebagai berikut:

1. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang akan dibeli.
2. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang akan dibeli dan dokumen yang mendukungnya.
3. memberikan penjelasan kepada masyarakat yang terkena rencana pembelian tanah dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka,

---

<sup>8</sup> Ibid, hlm. 303.

media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan.

4. menunjuk lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah yang menentukan nilai atau harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah atau besarnya jual beli.
5. memfasilitasi musyawarah atau negosiasi antara para pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah dalam rangka mencapai kesepakatan bentuk dan atau besarnya nilai jual beli.
6. menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang jual beli kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada diatas tanah.
7. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
8. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pembelian tanah.
9. melaporkan dan bertanggungjawab atas semua pelaksanaan kegiatannya kepada Gubernur Kalimantan Selatan.

Surat Keputusan tersebut juga menetapkan bahwa segala biaya yang timbul akibat diterapkannya Keputusan tersebut dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun Anggaran 2006 c.q.DASK Kegiatan Ganti Rugi Tanah dan Persertifikatan Tanah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.

Selain itu, pada Lampiran Surat Keputusan tersebut dilampirkan Susunan Keanggotaan Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru sebagai berikut :

1. Ketua Panitia adalah Asisten Kemasyarakatan dan Administrasi Umum.
2. Wakil Ketua adalah Asisten Pemerintahan Sekretariat Kota Banjarbaru.
3. Sekretaris adalah Kabag Pemeliharaan dan Distribusi Biro UMKAP Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan.
4. Anggota terdiri dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan, Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, Kepala Biro Pemerintahan Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, Kepala Biro Keuangan Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kanwil BPN Provinsi Kalimantan Selatan, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru, Kepala Dinas Pertanian Kota Banjarbaru, Kepala Dinas Permukiman dan Prasaranan Kota Banjarbaru, Kepala Bagian Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Banjarbaru, Camat Cempaka, Lurah Cempaka, Lurah Sungai Tiung, Lurah Bangkal, Lurah Palm, Kepala Sub Bagian Pemeliharaan Barang Tidak Bergerak Biro Umkap Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan.

- b. Pencabutan Keputusan Gubernur tentang Panitia Pembelian Tanah

Untuk memperoleh kejelasan dan kepastian tentang status hukum rencana Pembelian Tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan,

Gubernur mengirim surat<sup>9</sup> kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) Pusat untuk memohon rekomendasi pelaksanaan proses pembelian tanah. Surat tersebut dikirim sehubungan dengan terbitnya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dimana pengadaan tanah untuk perkantoran tidak termasuk kategori kepentingan umum, sehingga pelaksanaannya dilakukan dengan proses pembelian.

Pada surat tersebut Gubernur menyebutkan bahwa pada Tahun Anggaran 2006 Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan merencanakan pengadaan tanah seluas kurang lebih 400 HA untuk Pemindahan Kawasan Perkantoran Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan dari Kota Banjarmasin ke Kota Banjarbaru. Sambil menunggu dan mendahului terbitnya petunjuk pelaksanaan Peraturan Presiden RI Nomor 65 tahun 2006 tersebut yang mengatur tentang tata cara pengadaan tanah melalui proses pembelian.

Selain surat tertanggal 22 November 2006 tersebut diatas Gubernur Kalimantan Selatan sebelumnya juga mengirimkan surat tertanggal 25 September 2006 kepada Kepala BPN Pusat.<sup>10</sup> Dengan surat tersebut Gubernur mengajukan permohonan rekomendasi pembelian tanah untuk kawasan perkantoran pemerintah provinsi Kalimantan Selatan.

---

<sup>9</sup> Surat Gubernur Kalimantan Selatan tertanggal 22 Nopember 2006 Nomor 593/01450/UMKAP.

<sup>10</sup> Surat Nomor 593/01450/UMKAP.

Atas kedua Surat Permohonan Rekomendasi tersebut, Kepala BPN Pusat mengirim surat jawaban kepada Gubernur Kalimantan Selatan.<sup>11</sup> Kepala BPN Pusat memberikan beberapa rekomendasi sebagai berikut. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang telah berlaku pada tanggal 3 Mei 2005, dan telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang mulai berlaku pada tanggal 5 Juni 2006. Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Walikota Banjarbaru tanggal 1 Agustus 2006 Nomor 203 Tahun 2006 tentang Pemberian Ijin Penetapan Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, tidak termasuk Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, sepanjang pembangunannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah, maka Gubernur Kalimantan Selatan dapat menggunakan Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun

---

<sup>11</sup> Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 300-2731-D.II Tertanggal 1 Desember 2006 Perihal Permohonan Rekomendasi untuk Pembelian Tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.

2006 berikut peraturan pelaksanaannya sebagaimana dimaksud Pasal 21 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Atas surat jawaban atau rekomendasi dari Kepala BPN Pusat, Gubernur Kalimantan Selatan mengeluarkan Keputusan tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.<sup>12</sup> Surat Keputusan tersebut dikeluarkan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara musyawarah oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain itu yang dijadikan pertimbangan adalah surat Badan Pertanahan Nasional Nomor 300-2731-D.I tanggal 1 Desember 2006 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a sepanjang pembangunannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, maka dapat menggunakan Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.<sup>13</sup>

Dengan Surat Keputusan tersebut Gubernur menetapkan beberapa hal antara lain bahwa :

---

<sup>12</sup> Keputusan Nomor 0467 Tahun 2006 tentang Pencabutan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0437 Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

<sup>13</sup> Ibid.

1. hasil dan proses kegiatan Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan selatan di Banjarbaru yang telah dilaksanakan tetap dilanjutkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Banjarbaru;
2. segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru tetap dipertanggungjawabkan.

c. Keputusan Walikota Banjarbaru tentang Panitia

Surat Keputusan Gubernur tersebut diatas membawa konsekuensi bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk perpindahan kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru dilanjutkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Banjarbaru yang dibentuk oleh Walikota Banjarbaru dengan Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru. Surat Keputusan tersebut diterbitkan pada tanggal 13 November 2006 dengan pertimbangan bahwa dalam rangka pengadaan dan pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan Pemerintahan Kota Banjarbaru, guna menunjang pembangunan, pengadaan tanah tersebut perlu dilaksanakan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>14</sup>

Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru diketuai oleh Walikota Banjarbaru merangkap Anggota. Wakil Ketua dijabat oleh Kepala Kantor

---

<sup>14</sup> Surat Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Bagian Menimbang.

Pertanahan Kota Banjarbaru merangkap Wakil Ketua. Sekretaris 1 (satu) dijabat oleh Kepala Bagian Tata Pemerintahan. Sekretaris 2 (dua) dijabat oleh Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan & Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Selain itu terdapat beberapa anggota panitia yaitu: Kepala Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah, Kepala Dinas Tata Kota, Kepala Dinas Pertanian & Kehutanan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi & Bangunan, Kepala Bagian Hukum & Perundang-undangan, Camat setempat dan Lurah setempat.

Pada Surat Keputusan ditetapkan pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru dengan tugas sebagai berikut:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah.



- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Pada tahun 2007 Keputusan Walikota tersebut kemudian dirubah sehingga terjadi perubahan tugas Panitia menjadi sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat.
- b. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- c. mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
- d. mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi.
- e. menerima hasil penilaian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggungjawab menilai bangunan dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

---

<sup>15</sup> Perubahan dengan Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 261 Tahun 2007 tentang Perubahan Pertama Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru.

- f. mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
- g. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- h. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik.
- i. membuat berita acara pelepasan hak atau penyerahan hak.
- j. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- k. menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Walikota apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk mengambil keputusan.

Dari perubahan tugas Panitia Pengadaan Tanah tersebut diatas nampak terjadi penambahan tugas Panitia yaitu sebagaimana tercantum pada huruf d,e dan k, yaitu bahwa Panitia bertugas mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi, menerima hasil penilaian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggungjawab menilai bangunan dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Selain itu Panitia juga bertugas menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Walikota apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk mengambil keputusan. Pada skripsi ini, tugas-tugas tersebut digunakan

penulis sebagai dasar untuk melakukan analisis kinerja pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru.

## **B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru**

Berikut ini dipaparkan implementasi atau pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah. Data yang diperoleh berasal dari hasil wawancara terhadap pihak-pihak yang relevan dengan pelaksanaan pengadaan tanah termasuk kepada pemilik tanah yang dibebaskan yaitu dengan bidang tanah sebanyak 508 persil atau bidang tanah yang telah dibebaskan pada tahun 2006 hingga 2009. Selain itu data sekunder berupa surat-surat keputusan dan surat-surat dinas yang dipergunakan untuk melengkapi data primer atau hasil wawancara dengan responden. Untuk memudahkan dalam melakukan analisis terhadap kinerja Panitia, maka kedua macam data tersebut dirangkum dan disajikan berdasarkan rincian tugas-tugas Panitia berdasarkan Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 261 Tahun 2007 tentang Perubahan Pertama Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru. Daftar pertanyaan kepada masing-masing responden tercantum pada lampiran hasil penelitian ini.

a. Penjelasan atau penyuluhan kepada Masyarakat

Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru telah mulai melaksanakan tugas terhitung sejak diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0467 Tahun 2006 tentang Pencabutan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0437 Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, yaitu pada tanggal 8 Desember 2006 dimana dasar dari Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan tersebut adalah sesuai dengan Surat Kepala BPN RI Nomor 300-2317-D II tanggal 1 Desember 2006 perihal Rekomendasi dan Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang isinya menjelaskan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru oleh Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Banjarbaru. Sebelum terbitnya Keputusan Gubernur tersebut, kegiatan yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah untuk keperluan kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru dilaksanakan oleh Panitia Pembelian Tanah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.

Pada tanggal 9 November 2006, Panitia Pembelian Tanah telah menyebarkan pengumuman kepada masyarakat melalui berbagai media massa surat kabar, radio dan tempat-tempat strategis lainnya, dimana substansi dari pengumuman tersebut adalah bahwa terhitung mulai tanggal 13 November 2006 akan dilaksanakan inventarisasi dan pengukuran bersama antara Panitia Pembelian Tanah, Petugas BPN dan masyarakat pemilik tanah. Untuk itu kepada

masyarakat atau pemilik tanah diminta agar memasang tanda patok batas tanah masing-masing, melaporkan kepemilikannya kepada Lurah atau Camat setempat, menyiapkan tanda bukti kepemilikan tanah yang sah (sertifikat atau surat keterangan tanah (SKT)) dan ikut serta dalam pengukuran dan menunjukkan batas-batas tanahnya.

Untuk menunjang kelancaran kegiatan yang dilakukan oleh Panitia Pembelian Tanah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan telah dibentuk Posko atau Sekretariat Panitia yang berfungsi sebagai tempat penerimaan berkas atau dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah oleh masyarakat. Setiap data dan dokumen kepemilikan tanah dari masyarakat langsung dilakukan rekapitulasi dan diumumkan pada bentuk daftar pada Posko atau Sekretariat, selanjutnya bersama dengan pemilik tanah dilakukan pengukuran dan inventarisasi di lapangan.

Sesuai dengan ketentuan, Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Banjarbaru bersama instansi pemerintah yaitu Biro Umum dan Perlengkapan Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan yang memerlukan tanah memberikan penjelasan dan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat mengetahui dan memahaminya. Penjelasan dan penyuluhan dipandu langsung oleh Ketua Panitia, Wakil Panitia serta dihadiri oleh semua anggota Panitia, juga dihadiri oleh unsur Muspida Kota Banjarbaru dan Pimpinan instansi pemerintah yang terkait. Penyuluhan dihadiri oleh warga masyarakat pemilik atau pemegang hak atas tanah bertempat di Aula Kantor Kecamatan Cempaka pada sabtu tanggal 16 Desember

2006 sesuai dengan Berita Acara Hasil Sosialisasi Pengumuman Tatap Muka tanggal 16 Desember 2006.

Kegiatan Penjelasan dan Penyuluhan menghasilkan kesepakatan bahwa masyarakat pemilik tanah yang terkena lokasi pembangunan kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan menyadari dan memberikan dukungan untuk realisasinya pemindahan kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan ke Banjarbaru, sedangkan untuk proses pengadaan tanahnya akan dilaksanakan sesuai dengan aturan yang berlaku. Pada kesempatan tersebut Walikota Banjarbaru selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru menegaskan bahwa untuk kegiatan tersebut, Panitia Pengadaan Tanah akan bertindak transparan, terbuka dan mempersilakan masyarakat luas untuk memantau pelaksanaan kegiatan Panitia.

#### b. Penelitian dan Inventarisasi Tanah

Dalam rangka kebutuhan lokasi, Walikota Banjarbaru mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 203 Tahun 2006 tentang Pemberian Ijin Penetapan Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru. Surat Keputusan tersebut dikeluarkan dengan pertimbangan bahwa lokasi yang dimohon berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Banjarbaru diperuntukan untuk kawasan permukiman dan perkantoran. Rencana pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru dari pemohon telah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Banjarbaru dan telah memenuhi

ketentuan yang berlaku sehingga dipandang perlu untuk diberikan Ijin Penetapan Lokasi.

Pada Keputusan Walikota tersebut, ditetapkan Pemberian Ijin Penetapan Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru pada 4 (empat) titik lokasi dengan luasnya masing-masing. Selain itu ditetapkan pula bahwa pemegang ijin diwajibkan untuk melaksanakan dan memenuhi ketentuan dan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. sebelum membangun agar mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Walikota Banjarbaru melalui instansi yang berwenang.
- b. tidak diperkenankan menutup aksesibilitas masyarakat di sekitar lokasi dan wajib melindungi kepentingan umum serta masyarakat di sekitar lokasi.
- c. pembuatan drainase atau seluruh pembuangan air dan sumur peresapan disesuaikan dengan keadaan tanah dan lingkungan sekitarnya, perencanaannya harus disahkan oleh Dinas atau instansi yang berwenang.
- d. memperhatikan keindahan dan kebersihan serta melaksanakan penghijauan pada lokasi yang dimohon.

Pada masa kemudian Surat Keputusan Walikota tersebut diatas dicabut dan dibatalkan dengan Surat Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 232 Tahun 2006 tentang Pencabutan Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 203 Tahun 2006 dan Pemberian Ijin Penetapan Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Selain itu Walikota menetapkan Pemberian Ijin Penetapan Lokasi untuk keperluan Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan

Selatan di Kota Banjarbaru seluas kurang lebih 500 (lima ratus hektar) yang terletak di Kecamatan Cempaka dan Kecamatan Banjarbaru Kota. Kepada pemegang izin tersebut diwajibkan untuk memenuhi ketentuan dan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang berlaku pada Surat Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 203 Tahun 2006.

Sehubungan dengan rencana Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan untuk mengadakan pembebasan tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru, Gubernur Kalimantan Selatan mengirim surat kepada Walikota Banjarbaru selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru.<sup>16</sup> Surat yang dikirim pada intinya meminta kepada Walikota untuk melaksanakan proses pembebasan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pembebasan tanah telah dianggarkan dalam DASK Kegiatan Ganti Rugi Tanah dan Pensertifikatan Tanah Milik atau Dikuasai Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun Anggaran 2006. Lokasi tanah yang direncanakan untuk dibebaskan tercantum pada Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 203 atau Izin Lokasi/2006 tanggal 1 Agustus 2006 tentang Pemberian Ijin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Kawasan Perkanoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Terhadap Surat Gubernur tersebut, Walikota Banjarbaru mengirim surat balasan. Pada surat tersebut Walikota menyebutkan bahwa dengan memperhatikan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, pengadaan dan pembebasan tanah untuk kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di

---

<sup>16</sup> Surat Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 593/01085/UMKAP tertanggal 28 Agustus 2006 Perihal Pembebasan Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.



Banjarbaru tidak termasuk dalam klasifikasi tanah untuk kepentingan umum. Konsekuensinya, Walikota Banjarbaru berupaya untuk memperoleh kejelasan tentang proses pengadaan tanah tersebut dengan cara melakukan koordinasi dan konsultasi kepada BPN Pusat dan Departemen Dalam Negeri. Dengan demikian proses pengadaan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru yang dimohonkan untuk sementara ditangguhkan sampai mendapat kepastian tentang proses dan mekanisme pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Selanjutnya, Gubernur Kalimantan Selatan mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru. Surat tersebut dibuat sesuai dengan hasil studi yang telah dilakukan baik secara visual, fisik maupun dokumen yang ada telah terpilih 3 (tiga) rencana kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di wilayah kota Banjarbaru, yaitu di Kawasan Guntung Upih dan sekitarnya Kecamatan Banjarbaru, di Kawasan Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka dan di Kawasan Jalan Trikora, Kecamatan Banjarbaru yang merupakan satu kesatuan hamparan kawasan perkantoran. Kawasan tersebut direncanakan dikembangkan sebagai Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan yang terpadu.

Pada keputusannya Gubernur Kalimantan Selatan menetapkan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru seluas kurang lebih 500 HA yang berada di Kawasan Guntung Upih dan

sekitarnya pada Kecamatan Banjarbaru dan Kawasan Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka. Selain itu Gubernur juga menetapkan Batas Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana dimaksud pada Diktum Pertama yang didasarkan atas titik koordinat UTM dan titik koordinat geografi. Selain itu ditetapkan bahwa segala biaya yang timbul akibat ditetapkannya Keputusan tersebut dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara serta anggaran lain yang tidak mengikat.

Selain itu, Badan Penelitian dan Pengembangan Daerah (selanjutnya disebut Balitbangda) Provinsi Kalimantan Selatan mengadakan kerjasama dengan Lembaga Penelitian Universitas Lambung Mangkurat untuk mengadakan studi kelayakan di Kota Banjarbaru untuk mencari lokasi yang tepat dijadikan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Studi Kelayakan tersebut dilakukan berdasarkan studi kelayakan yang telah dilakukan sebelumnya oleh Konsultan PT Wiratman & Associates yang menyebutkan bahwa Kota Banjarbaru merupakan lokasi terpilih yang layak untuk dijadikan Ibu kota Provinsi Kalimantan Selatan.

Penelitian yang dilakukan oleh Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan tersebut memiliki landasan atau dasar hukum sebagai berikut:

- a. Dokumen Anggaran Satuan Kerja Belanja Langsung Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 179/DASK-BL/2006 tanggal 1 Maret 2006.
- b. Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dengan Universitas Lambung Mangkurat Nomor 03/2006, Nomor 129/J08/PP/2006 tanggal 1 Mei 2006 tentang Pemerintahan dan

Pembangunan yang berada dalam kewenangan Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan.

- c. Kerangka Acuan Kajian Komprehensif Perpindahan Kantor Gubernur dalam Rangka Persiapan Perpindahan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan ke Banjarbaru.
- d. Keputusan Kepala Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 074/04/Balitbangda/2006 tanggal 27 Pebruari 2006 tentang Pembentukan Tim Pengarah Kajian Komprensif Perpindahan Kantor Gubernur dalam Rangka Persiapan Perpindahan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan ke Banjarbaru.
- e. Nota Dinas Kepala Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan kepada Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 070/Balitbangda/2006 Maret 2006 perihal Mohon Persetujuan penunjukan langsung.
- f. Keputusan Kepala Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 070/06.A/Balitbangda/2006 tanggal 3 April 2006 tentang Peubahan Pertama Pembentukan Tim Pengarah Kajian Komprehensif Perpindahan Kantor Gubernur dalam Rangka Persiapan Perpindahan Kantor Gubernur dalam Rangka Persiapan Perpindahan Pusat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan ke Banjarbaru.
- g. Surat Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 050/00536/ADM-EKO tanggal 2 Mei 2006 perihal Permohonan Penunjukan Langsung Ditetapkan Menjadi Cara Swakelola.

Dari beberapa landasan tersebut diatas dapat diketahui bahwa Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan melaksanakan tugas studi kelayakan dengan dasar hukum yang jelas dan kuat. Dengan demikian hasil atau efektivitas studi kelayakan tersebut dapat diuji berdasarkan landasan atau dasar hukum tersebut.

Dalam rangka melaksanakan tugasnya, Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan mengadakan beberapa kali rapat atau pertemuan yaitu rapat koordinasi dalam rangka penjelasan Kerangka Acuan Kerja, Seminar Proposal, Survei Lapangan, Seminar Draft Laporan Penelitian, Ekspose Hasil Penelitian dan Ekspose Hasil Penelitian dihadapan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi Kalimantan selatan.

Hasil penelitian Balitbangda tersebut kemudian ditindaklanjuti. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (selanjutnya Bappeda) Provinsi Kalimantan Selatan bersama-sama dengan beberapa anggota tim pembangunan Kawasan Perkantoran Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan hasil penelitian Balitbangda Provinsi Kalimantan Selatan melaksanakan penelitian titik koordinat yang tepat untuk ditetapkan sebagai Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.

Untuk menghasilkan kinerja penelitian yang baik, dibuat parameter untuk menentukan rencana Kawasan Perkantoran sebagai berikut:

- a. pemandangan di sekitarnya yang bagus, terutama latar belakang deretan pegunungan Meratus sebagai kawasan yang relatif paling tinggi sehingga dapat menjadi simbol Kantor Pemerintahan.

- b. lahan kosong, yaitu lahan yang tidak didirikan bangunan sehingga memudahkan proses pembangunan. Selain itu pada kawasan yang dipilih tidak akan terjadi kesulitan pembangunan perkantoran akibat jaringan listrik tegangan tinggi.
- c. akses jalan utama tinggi yaitu yang mampu dicapai oleh jalan utama seperti Jalan Trikora dan Jalan Cempaka.
- d. luas lahan kurang lebih 500 HA yang akan digunakan untuk bangunan perkantoran. Dengan luas areal tersebut dapat menjadi *landmark* pemerintahan.
- e. topografi yang tinggi dan bergelombang sehingga berpotensi menciptakan kawasan yang tidak monoton.

Bappeda Kalimantan Selatan akhirnya memilih Kawasan Guntung Upih dan sekitarnya pada Kecamatan Banjarbaru Kota dan Kawasan Kampung Sungai Rancah Kecamatan Cempaka ditetapkan sebagai kawasan terpilih untuk Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Pemilihan kawasan selanjutnya dituangkan pada Surat Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0397 Tahun 2006 tentang Penetapan Rencana Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

#### c. Penelitian Status Hukum Bidang Tanah

Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru bersama dengan Pemerintah yang memerlukan Tanah yaitu Biro Umum dan Perlengkapan Sekretaris Provinsi Kalimantan Selatan dan instansi yang terkait menetapkan batas lokasi tanah yang

terkena pembangunan dan selanjutnya melakukan kegiatan penelitian, inventarisasi dan pengukuran mengenai dokumen atau administrasi atas bidang-bidang tanah, termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan. Untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanah, maka dilakukan pengukuran dan pemetaan oleh petugas dari Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Hasil kegiatan penelitian inventarisasi dan pengukuran yang dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru seperti tertuang dalam Peta dan Daftar Inventarisasi Tanggal 17 Nopember 2006 Nomor 02/SP&PP/2006.

#### d. Pengumuman Hasil Penelitian dan Inventarisasi

Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru mengumumkan kembali hasil pengumpulan data inventarisasi dan pemetaan atas bidang-bidang tanah, letak, luas dan nama atau domisili yang terdaftar serta Nomor Identifikasi bidang atau nomor bidang tanah. Selain itu diumumkan pula bahwa dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak pengumuman dikeluarkan yaitu terhitung sajak tanggal 17 November 2006, kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang tanah tersebut diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatan jika terdapat ketidak sesuaian data kepada Pokso Panitia Pengadaan Tanah.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Pengumuman Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tentang Data Inventarisasi dan Pemetaan Lokasi Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan

Guna lebih mengefektifkan kegiatan inventarisasi kepemilikan tanah, maka didirikan pula Posko Lapangan yang bertempat di lokasi kawasan yang akan dibebaskan yang berlokasi di Simpang 5 Jl. Aneka Tambang. Pada Posko tersebut ditempatkan petugas dari unsur BPN Kota Banjarbaru, Kecamatan, Kelurahan dan petugas dari Pemprov Kalimantan Selatan. Dua Posko tersebut diharapkan dapat memberikan pelayanan administrasi dan pengukuran atau pemetaan lapangan yang lebih mudah dilakukan dan sesuai dengan target waktu.

Panitia Pengadaan Tanah juga telah menyusun jadwal waktu dan tahapan kegiatan selanjutnya sesuai dengan batas waktu penggunaan anggaran. Bersamaan dengan kegiatan inventarisasi, penelitian dokumen dan pengukuran, Panitia Pengadaan Tanah juga telah meminta Tim Independen yaitu Tim Penilai Harga Tanah untuk keperluan Pemerintah Daerah atau Instansi Pemerintah di Kota Banjarbaru untuk melakukan taksiran harga atau nilai tanah pada kawasan yang direncanakan sebagai kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Hasil penilaian dan taksiran harga tanah pada kawasan tersebut telah diterima dan akan dijadikan salah satu bahan pertimbangan Tim pada saat negosiasi nilai ganti rugi tanah dengan masyarakat. Secara umum, kegiatan Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan telah berjalan dengan lancar dan telah didapat hasil dalam bentuk dokumen sementara, peta tanah beserta kepemilikannya.

Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru selanjutnya mengumumkan hasil penelitian, inventarisasi dan pengukuran yang telah dilaksanakan kepada

masyarakat luas. Pengumuman tersebut diletakkan pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan setempat, serta Posko Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru selama 1 (satu) bulan dengan tujuan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan apabila terdapat ketidaksesuaian data. Pengukuran bidang tanah kadang-kadang berbeda dengan luas tanah sesuai dengan surat tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Jika hasil pengukuran tanah lebih kecil dari yang tertera pada surat tanah, maka yang dijadikan acuan untuk ganti rugi tanah. Namun jika hasil pengukuran lebih luas dari pada yang berdasarkan surat tanah maka yang dijadikan acuan penetapan ganti rugi adalah data hasil pengukuran.

Pengumuman hasil pengukuran dibuat dalam bentuk daftar dan peta. Jika ada pihak yang berkeberatan harus diajukan dalam tenggang waktu sesuai jadwal yang ditentukan, dalam arti apabila keberatan tersebut diajukan melewati jangka waktu yang telah ditentukan, maka keberatan tersebut tidak dapat dilayani. Berkaitan dengan hal tersebut, Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru telah mengumumkan hasil inventarisasi pada tanggal 9 Desember 2006 dengan substansi bahwa terhitung sejak tanggal 17 Nopember 2006 sampai dengan tanggal 17 Desember 2006, kepada masyarakat dan pihak-pihak yang merasa berkepentingan dengan lokasi tanah yang akan dibebaskan untuk menghubungi langsung kepada Panitia Pengadaan Tanah yang akan dibebaskan untuk menghubungi langsung kepada Panitia Pengadaan Tanah sesuai dengan Berita Acara Hasil Pengumuman tanggal 18 Desember 2006.



e. Penerimaan Hasil Penilaian Harga Tanah dan/atau Bangunan

Sehubungan dengan pelaksanaan pengadaan tanah, Walikota mengeluarkan keputusan pembentukan tim penilai harga tanah,<sup>18</sup> dengan pertimbangan bahwa dalam rangka menilai harga tanah untuk keperluan instansi pemerintah atau pemerintah daerah diperlukan lembaga atau tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai atau harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah atau besarnya ganti rugi.<sup>19</sup>

Tim bertugas memiliki tugas sebagai berikut:<sup>20</sup>

- a. melakukan penilaian harga tanah untuk keperluan instansi pemerintah atau pemerintah daerah di Kota Banjarbaru sebagai dasar untuk menetapkan besarnya ganti rugi.
- b. melaporkan hasil penilaian dalam bentuk tertulis kepada Walikota Banjarbaru selaku Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru.

Segala biaya yang dibutuhkan untuk kegiatan tersebut dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Banjarbaru. Keanggotaan Tim Penilai harga tanah berasal dari kalangan Notaris sebagai Koordinator. Selain itu terdapat beberapa anggota yang berasal dari kalangan akademisi, Lembaga Swadaya Masyarakat Rindang Banua, Forum RT/RW dan tokoh masyarakat.<sup>21</sup>

Dalam rangka pelaksanaan pembelian tanah tersebut, Gubernur meminta kepada Walikota Banjarbaru untuk menugaskan Tim Penilai Harga Tanah yang telah terbentuk untuk membantu Panitia Pengadaan Tanah dalam menetapkan

---

<sup>18</sup> Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 235 Tahun 2006 tentang Pembentukan Tim Penilai Harga Tanah untuk Keperluan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah di Kota Banjarbaru.

<sup>19</sup> Ibid, Bagian Memutuskan.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Ibid.

harga tanah. Selanjutnya Tim Penilai Harga Tanah diharapkan dapat berkoordinasi dengan Panitia Pembelian Tanah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan cq Biro Umum dan Perlengkapan. Walikota Banjarbaru menyatakan bahwa pada prinsipnya siap bekerjasama dan tidak berkeberatan membantu proses pembebasan atau pembelian tanah untuk keperluan tersebut. Untuk itu Walikota Banjarbaru telah membentuk Tim Penilai Harga Tanah untuk Keperluan Instansi Pemerintah atau Pemerintah daerah di Kota Banjarbaru yang juga dapat difungsikan sebagai Tim Penilai Harga Tanah yang independen untuk keperluan pembelian tanah Pemerintah Provinsi di Kota Banjarbaru.

#### f. Pelaksanaan Musyawarah

Proses pengumuman kepada masyarakat luas dilanjutkan dengan pelaksanaan musyawarah antara pihak Biro Umum dan Perlengkapan Sekretaris daerah Provinsi Kalimantan Selatan selaku pihak yang membebaskan tanah dan sebagai Pengguna Anggaran dengan masyarakat sebagai para pemilik tanah yang difasilitasi Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Banjarbaru. Pelaksanaan Musyawarah ganti rugi tanah dilaksanakan secara maraton mulai tanggal 18 Desember 2006<sup>22</sup> sampai dengan 20 Desember 2006 bertempat di Aula Kantor Kecamatan Cempaka. Musyawarah dipimpin langsung oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah, yaitu Walikota Banjarbaru.

Proses musyawarah berjalan dengan sangat demokratis dan dapat digambarkan seperti layaknya proses transaksi jual beli antara pihak pembeli

---

<sup>22</sup> Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Banjarbaru, Notulen Pertemuan Masyarakat Ganti Rugi Tanah Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru Tahun 2006 tertanggal 18 Desember 2006..

dengan penjual, dimana para pemilik tanah menghendaki tanah mereka diganti rugi atau dibebaskan dengan harga yang tinggi dan mereka menginginkan bukan ganti rugi tetapi "ganti untung", sementara pihak pengguna anggaran yaitu Biro Umum dan Perlengkapan Sekretaris daerah Provinsi Kalimantan Selatan melakukan penawaran dan menyesuaikan antara target tanah yang akan dibebaskan dengan ketersediaan anggaran. Pengguna anggaran menawar pada masyarakat dari kisaran Rp. 7.000,- per meter persegi hingga bertahan pada kisaran harga Rp. 12.000,- per meter persegi. Dilain pihak, masyarakat menginginkan harga dari kisaran Rp. 50.000,- per meter persegi hingga bertahan pada harga Rp. 16.500,- per meter persegi.

Sebagai fasilitator kegiatan musyawarah, Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru berupaya menjalankan fungsinya dengan sebaik-baiknya keinginan dan tuntutan para pemilik tanah atas besaran dan bentuk ganti rugi, sedangkan disisi lain target lahan akan dibebaskan dengan anggaran yang tersedia perlu menjadi bahan pertimbangan Panitia Pengadaan tanah Kota Banjarbaru. Untuk itu selama 3 (tiga) hari proses Musyawarah yang dipimpin langsung oleh Walikota Banjarbaru selaku Ketua Panitia, pelaksanaan musyawarah diskor beberapa kali untuk memberikan waktu bagi masing-masing pihak bermusyawarah dan berunding hingga tercapainya putusan final atau akhir angka besaran ganti rugi yang bisa diterima oleh masing-masing pihak. Sebelum menetapkan bentuk dan besaran ganti rugi, Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru berusaha mencermati aspirasi dari para pemilik tanah, target dan keinginan dari pengguna anggaran, juga menjadi bahan pertimbangan Panitia adalah Nilai harga Taksiran

yang telah disampaikan oleh Tim Penaksir Independen yang terdiri dari unsur notaris, akademisi, Lembaga Swadaya Masyarakat, forum RT/RW dan tokoh masyarakat. Dengan berbagai pertimbangan diatas akhirnya Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru menetapkan hasil kesepakatan sebagai Keputusan Musyawarah.

Untuk mengatasi hambatan ketidak sepakatan harga, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan harga sebesar Rp. 14.250,- per meter persegi untuk tanah yang bersertifikat, untuk tanah yang masih berupa Surat Keterangan Tanah ditetapkan sebesar Rp. 13.537,50,- per meter persegi dan Rp. 21.000,- bagi tanah kavling (siap bangun) yang memenuhi legalitas syarat yang berlaku. Penetapan tersebut dituangkan pada Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Nomor 003/KPTS/2006 tanggal 20 Desember 2006. Selain itu harga tanah dibedakan antara tanah yang disertai dengan Sertifikat dibayarkan 100 %, sedangkan tanah yang disertai dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Pejabat setempat dibayarkan sebesar 95 % dari harga tanah.

#### g. Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru mengadakan musyawarah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi. Musyawarah menghasilkan kesepakatan bersama. Menindaklanjuti hasil musyawarah tersebut, Panitia Pengadaan Tanah menerbitkan Surat Keputusan berkenaan dengan bentuk

dan besarnya ganti rugi.<sup>23</sup> Surat Keputusan tersebut diterbitkan dengan pertimbangan bahwa sesuai dengan hasil musyawarah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2006 telah diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain di atasnya.<sup>24</sup>

Keputusan tersebut menetapkan beberapa hal, antara lain yaitu:<sup>25</sup>

- a. luas tanah baik yang bersertifikat maupun yang tidak bersertifikat yang akan dilepaskan atau diserahkan haknya oleh pemegang hak kepada Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan untuk Kawasan Perkantoran yang terletak di Kelurahan Sungai Tiung, Kelurahan Bangkal, Kelurahan Cempaka di Kecamatan Cempaka dan di Kelurahan Banjarbaru Kota di Kecamatan Banjarbaru.
- b. penilaian ganti rugi atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan haknya memakai sistem atau kriteria tanah yang sudah bersertifikat dan belum bersertifikat, dengan rincian yang sudah bersertifikat dinilai 100% dan yang belum bersertifikat dinilai 95% dari harga yang ditetapkan.

---

<sup>23</sup> Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Nomor 003/KPTS/2006 tentang Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Kawasan Pekantoran Pemeintah Provinsi Kalimantan Selatan di Kelurahan Sungai Tiung, Kelurahan Bangkal, Kelurahan Cempaka di Kecamatan Cempaka dan Kelurahan Banjarbaru Kota di Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan.

<sup>24</sup> Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Nomor 003/KPTS/2006 tentang Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Kawasan Pekantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Kelurahan Sungai Tiung, Kelurahan Bangkal, Kelurahan Cempaka di Kecamatan Cempaka dan Kelurahan Banjarbaru Kota di Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan Bagian Menimbang.

<sup>25</sup> Ibid, Bagian Memutuskan.

- c. bentuk ganti rugi berupa uang (rupiah) dan harga ganti rugi yang ditetapkan sebesar Rp. 14.250,- (empat belas ribu dua ratus lima puluh rupiah) per meter persegi untuk tanah yang bersertifikat, untuk tanah yang tidak bersertifikat (SKT) ditetapkan sebesar Rp. 13.537,50,- (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh tujuh rupiah lima puluh sen), sedangkan untuk tanah kavlingan yang memenuhi legalitas syarat sesuai ketentuan yang berlaku dinilai sebesar Rp. 21.000,- (dua puluh satu ribu rupiah) per meter persegi.
- d. nilai ganti rugi tersebut termasuk pajak yang harus dibayar oleh penerima ganti rugi.
- e. daftar nama-nama yang mendapatkan ganti rugi tanah dimana bentuk ganti rugi tanaman dan bangunan di atas tanah yang akan diberikan ganti ruginya ditetapkan dalam Surat Keputusan.
- f. pembayaran ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya menjadi tanggungjawab penuh Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.
- g. jadwal dan tempat pembayaran ganti rugi.
- h. penegasan bahwa panitia tidak akan melayani ganti rugi kepada tanah-tanah yang masih bermasalah atau dalam sengketa terhadap kepemilikan (tumpang tindih).

#### h. Pelaksanaan Penyerahan Ganti Rugi

Dari hasil data yang telah diperoleh pada laporan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru, luas tanah yang tidak bermasalah dan telah dibebaskan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru pada tahun 2006 adalah sebanyak 384 persil atau petak bidang tanah termasuk Sertifikat Hak Milik dan SKT, yaitu seluas 4.038.680 meter persegi atau 403,868 HA yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik sebanyak 203 buah seluas 1.810.400 meter per segi dan SKT sebanyak 181 buah seluas 2.228.280 meter per segi.

Adapun penetapan besar ganti rugi untuk tanaman dan bangunan ditetapkan berdasarkan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru nomor 003/KPTS/2006 tanggal 20 desember 2006 adalah sebagai berikut :

**Tabel I. Harga Ganti Rugi Tanaman Perkebunan dan Kehutanan pada Kawasan Lahan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan**

No	Nama Pohon	Umur Pohon	Satuan (Rp)
1	Karet	23 Tahun	60.000,-
2	Karet Entres	2 Tahun	20.000,-
3	Mangga	3 Tahun	25.000,-
4	Cempedak	4 Tahun	20.000,-
5	Durian	5 Tahun	25.000,-
6	Kuini	6 Tahun	25.000,-

7	Mentega	7 Tahun	25.000,-
8	Kemiri	8 Tahun	20.000,-
9	Kasturi	9 Tahun	25.000,-
10	Jeruk	10 Tahun	25.000,-
11	Sukun	3 Meter	20.000,-
12	Jambu	3 Meter	25.000,-
13	Belimbing	3 Meter	15.000,-
14	Kelapa	2 Meter	50.000,-
15	Petai	3 Meter	15.000,-
16	Nangka	4 Meter	15.000,-
17	Kayu Manis	3 Meter	15.000,-
18	Jambu Menté	3 Meter	10.000,-
19	Jengkól	3 Meter	10.000,-
20	Rambutan	2 Meter	20.000,-
21	Pisang	2 Meter	2.500,-
22	Jati	3 Meter	30.000,-

Sumber : Laporan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tahun 2006.



**Tabel II. Harga Ganti Rugi Bangunan Pada Kawasan  
Lahan Perkantoran Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan**

<b>No</b>	<b>Jenis Bangunan</b>	<b>Nilai (Rp)</b>	<b>Keterangan</b>
1	Bangunan Beton Permanen	1.300.000,-/m <sup>2</sup>	Kondisi Bangunan Akan Ditetapkan Kemudian Berdasarkan Kondisi Real (Persentase)
2	Bangunan Semi Permanen	600.000,-/m <sup>2</sup>	
3	Bangunan Non Permanen	300.000,-/m <sup>2</sup>	

Sumber : Laporan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tahun 2006.

Berdasarkan hasil penelitian dan data-data yang telah diperoleh, dari 384 persil atau petak tanah yang pemiliknya telah menerima ganti rugi. Ada 19 persil pemilik tanah yang menerima ganti rugi atas tanaman tumbuh dan bangunan yang telah diselesaikan oleh panitia yang terdiri dari 1 (satu) orang pada Kelurahan Banjarbaru Kota, 3 (tiga) orang pada Kelurahan Cempaka dan 15 (lima belas) orang pada Kelurahan Bangkal.

Dari keterangan diatas maka dapat dilihat bahwa pada kawasan lokasi Pembangunan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan sebagian besar pemilik tanah di lokasi tersebut tidak memanfaatkan lahan atau tanah mereka, hanya sebagian kecil dari pemilik tanah yang menanam tanaman tumbuh ataupun mendirikan bangunan sehingga di lokasi tersebut sebagian besar tanah yang ada merupakan tanah kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemilik tanah.

Untuk pemilik tanah yang masih belum menerima ganti rugi di tahun 2006 dikarenakan tanah mereka bermasalah akan menerima ganti rugi lanjutan pada tahun berikutnya dengan tata cara dan aturan yang berlaku sebagaimana telah ditetapkan oleh aturan yang telah dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru.

Di tahun 2007 Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru melaksanakan Rapat Perdana Koordinasi Internal Panitia untuk membahas persiapan teknis pelaksanaan kegiatan. Selanjutnya diadakan Rapat Lanjutan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru.<sup>26</sup> Rapat menghasilkan kesimpulan bahwa sebelum pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah dilaksanakan terlebih dahulu diadakan *ekspose* oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru dengan mengundang Ketua beserta para anggota Komisi A Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, pihak Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan (Kepala Biro UMKAP dan Biro Keuangan). Selain itu diundang juga Ketua beserta para anggota Komisi I Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru, pihak Pemerintah Kota Banjarbaru, Tim Independen (Penaksir Harga Tanah), Lembaga Swadaya Masyarakat dan warga masyarakat.

Ekspose dan dialog dilakukan antara Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru dengan para undangan tersebut. Ekspose berjalan komunikatif, lancar walaupun sekali-sekali terjadi ketegangan. Secara umum, ekspose dan dialog

---

<sup>26</sup> pada tanggal 6 Desember 2007 dan pada tanggal 24 Desember 2007.

berjalan lancar.<sup>27</sup> Selanjutnya Panitia Pengadaan Tanah mengumumkan jadwal pelaksanaan pembayaran (lanjutan) ganti rugi tanah kepada pemilik.<sup>28</sup>

Pada tanggal 28 Desember 2007 bertempat di Aula Kantor Camat Cempaka Banjarbaru dilaksanakan pembayaran ganti rugi atas tanah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru oleh Kuasa Pengguna Anggaran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan langsung kepada para pemilik asal bidang-bidang tanah dan disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru. Pada pelaksanaan pembayaran tersebut masyarakat atau sebagai pemilik tanah dilayani dalam 2 (dua) kategori pelayanan yaitu:

- a. kelompok masyarakat yang sudah terdata dan tidak terdapat permasalahan. Terhadap mereka dibayarkan oleh Kuasa Pengguna Anggaran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.
- b. kelompok yang melapor atau mendaftar baik yang bermasalah maupun yang tidak bermasalah yang didaftar oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru untuk ditindaklanjuti.

Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru terhadap kelompok b tersebut diatas, melaksanakan pekerjaan sebagai berikut :

- a. menerima semua berkas masukan dari masyarakat, kemudian membukukannya dalam buku khusus.

---

<sup>27</sup> Ekspose dan dialog dilaksanakan pada tanggal 26 desember 2007 bertempat di Aula Kantor Kecamatan Kota Banjarbaru.

<sup>28</sup> Pengumuman dilaksanakan dengan Pengumuman Nomor 593/04/XII/PPT-BB pada tanggal 27 Desember 2007.

- b. memilah berkas-berkas atau masukan tersebut menjadi 2 (dua) jenis surat, yaitu berbentuk sertifikat hak atas tanah dan yang berbentuk non sertifikat (SKT).

Selanjutnya, berkas dalam bentuk sertifikat hak atas tanah akan ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan (BPN) untuk diteliti subjek, objek dan perpetaannya. Hasil verifikasi tersebut disampaikan kembali kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk ditindaklanjuti. Berkas dalam bentuk non sertifikat berupa SKT dan sebagainya akan diverifikasi oleh Kepala Kelurahan letak tanah yang bersangkutan. Hasilnya disampaikan kembali kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk ditindaklanjuti.

Pelaksanaan pemberian ganti rugi (lanjutan) tersebut berhasil membayar sebanyak 65 persil atau bidang tanah dengan luas 318.880 meter persegi atau 31,88 HA yang terdiri dari Sertifikat sebanyak 31 buah dengan luas 171.770 meter per segi dan SKT sebanyak 34 buah seluas 147.110 meter per segi. Jumlah berkas yang masuk baik yang bermasalah maupun yang tidak bermasalah berjumlah 213 buah yang terdiri dari 40 bersertifikat dan 173 berdasarkan SKT atau Sporadik. Bagi tanaman tumbuh dan atau bangunan belum dibayarkan, karena masih menunggu hasil pendataan oleh instansi yang berwenang yaitu Dinas Tata Kota, Dinas Pemukiman dan Prasarana Kota dan Dinas Kehutanan dan Perkebunan. Pasca proses pembayaran, masih ditemukan warga masyarakat yang menyerahkan surat-surat tanahnya.

Dalam rangka mengetahui dan memetakan klaim-klaim tersebut, Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru melakukan verifikasi terhadap berkas-berkas

yang diterima dan mengadakan pemeriksaan lapangan. Hasil verifikasi terhadap berkas-berkas yang diterima dibagi menjadi 2 (dua) kategori yaitu :<sup>29</sup>

- a. yang tidak bermasalah yaitu sertifikat hak atas tanah berjumlah 24 buah ditambah dengan sisa yang terdahulu sebanyak 11 buah. Selain itu SKT/Segel/Sporadiks berjumlah 47 buah ditambah sisa yang terdahulu sebanyak 17 buah, sehingga berjumlah 64 buah.
- b. Yang bermasalah yaitu tumpang tindih hingga empat lapis berjumlah 142 buah yang terdiri dari Sertifikat hak atas tanah berjumlah 16 buah dan SKT/Segel/Sporadiks berjumlah 126 buah.

Bagi tanah-tanah yang tidak bermasalah disarankan diproses pembayarannya, dengan mengambil tempat yang mendukung keamanannya, misalnya di Aula Kepolisian Resor Kota Banjarbaru, setelah mendapat persetujuan dari pengguna anggaran. Bagi tanah-tanah bermasalah, diharapkan dapat diproses penyelesaiannya melalui Tim Fasilitasi Penyelesaian Masalah, baik secara musyawarah mufakat ataupun menempuh jalur hukum. Untuk pengamanan dana kegiatan, disarankan untuk menitipkan pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku.

Pembayaran ganti rugi terus berlanjut pada akhir tahun 2008. Panitia Pengadaan Tanah memberitahukan rencana pembayaran kepada para pemilik tanah.<sup>30</sup> Pembayaran dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang tidak

---

<sup>29</sup> Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru mengumumkan hasil verifikasi terhadap berkas yang diterimanya dengan Pengumuman Nomor 590/15/I/PPT-BB, Januari 2008.

<sup>30</sup> Pemberitahuan dilaksanakan dengan Surat Pemberitahuan No. 593/56/XII/PPT-BB yang ditandatangani oleh Panitia Pengadaan Tanah Banjarbaru pada tanggal 26 Nopember 2008. Pemberitahuan tersebut diulang kembali sebanyak 2 (dua) kali dengan Surat Pemberitahuan

bermasalah. Para pemilik tanah diharuskan membawa kelengkapan berupa Asli Surat Tanah berupa Sertifikat atau SKT, fotocopi Kartu Tanda Penduduk, Meterai Rp. 6.000,- sebanyak 3 (tiga) lembar.

Kemudian pada tahun 2008 Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru telah melaksanakan pembayaran ganti rugi lanjutan berikutnya kepada pemilik tanah dan telah membebaskan tanah pada kawasan lokasi Pembangunan Gedung Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan seluas 267.610 meter per segi atau 26,76 HA yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik sebanyak 21 buah seluas 126.222 meter per segi dan SKT sebanyak 25 buah seluas 141.388 meter per segi. Dan di tahun 2009 Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru kembali melaksanakan kegiatan ganti rugi lanjutan kepada pemilik tanah dan telah membebaskan tanah seluas 138.383 meter per segi atau 13,83 HA yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik sebanyak 8 buah seluas 114.806 meter per segi dan SKT sebanyak 5 buah seluas 23.577 meter per segi.

Setelah di jumlah luas keseluruhan tanah yang telah dibebaskan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tahun 2006 hingga 2009 adalah seluas 4.763.553 atau 476,35 HA dari 500 HA tanah yang ditetapkan sebagai kawasan lokasi Pembangunan Gedung Perkantoran Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan. Rincian luas tanah yang telah dibebaskan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tahun 2006 hingga 2009 dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel III. Rincian Luas Tanah yang Telah di Bebaskan Oleh  
Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru tahun 2006 hingga 2009**

No	Tahun	Bukti Penguasaan Tanah		Luas Tanah	Persentase (%)		Hasil persentase (%) Per- Tahun
		Surat Hak Milik	SKT		Surat Hak Milik	SKT	
1	2006	181,04 HA	222,82 HA	403,86 HA	38 %	46,77 %	84,77 %
2	2007	17,17 HA	14,71 HA	31,88 HA	3,60 %	3,08 %	6,68 %
3	2008	12,62 HA	14,13 HA	26,75 HA	2,64 %	2,96 %	5,60 %
4	2009	11,48 HA	2,35 HA	13,83 HA	2,41 %	0,49 %	2,90 %
<b>Total</b>		<b>222,31 HA</b>	<b>254,01 HA</b>	<b>476.32 HA</b>	<b>46,65 %</b>	<b>53,30 %</b>	<b>99,95 %</b>

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa keberhasilan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru paling banyak dapat diselesaikan pada tahun 2006 yaitu sebanyak 403,86 HA tanah yang dapat dibebaskan oleh Panitia atau sebanyak 84,77 %, akan tetapi tahun-tahun berikutnya luas bidang tanah yang dapat dibebaskan semakin sedikit hal ini disebabkan banyaknya bidang tanah yang bermasalah seperti tumpang tindih, data yang tertera disertifikat tidak sesuai dengan hasil inventarisasi dan sebagainya.

Secara keseluruhan dari target seluas 500 HA sudah terpenuhi seluas 476,32 HA atau 95,26%. Selebihnya seluas 23,68 HA sampai saat ini masih

belum dapat diselesaikan. Hingga saat ini Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru masih tetap mencarikan jalan keluar agar masalah pengadaan tanah ini dapat diselesaikan dengan sempurna guna kelancaran dan kenyamanan disegala pihak.

Dari tabel diatas juga dapat dilihat bahwa pemilik tanah pada lokasi Pembangunan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan sebagian besar pemilik tanahnya memiliki bukti penguasaan terhadap tanahnya berupa bukti non-sertifikat atau SKT yang mencapai 53,30 % jauh lebih banyak dari pada pemilik tanah yang mempunyai bukti Surat Hak Milik hanya sebanyak 46,65 % dari jumlah tanah yang telah dibebaskan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru pada tahun 2006 hingga 2009, Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah keterangan penguasaan tanah yang dikeluarkan lurah setempat sebagai bukti bahwa pemilik menguasai dan memiliki tanah yang ada pada keterangan yang dicantumkan melalui bukti SKT tersebut.

Hambatan yang dijumpai Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru adalah bahwa pada saat pembayaran yang dilaksanakan oleh pihak Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, terdapat kelompok masyarakat yang datang membawa surat-surat tanah "baru" yang meminta untuk didaftar dan meminta untuk dibayar dengan cara memaksakan kehendaknya. Untuk mengatasi hambatan atau persoalan tersebut, Panitia Pengadaan Tanah bersepakat mengambil sikap sebagai berikut. Pertama, kelompok yang sudah terdata dan tidak terdata permasalahan atau tumpang tindih, dapat diadakan pembayaran oleh pihak Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Kedua, Kelompok yang melapor "baru"



tersebut didaftar oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru untuk ditindaklanjuti, yaitu dengan Surat Pemberitahuan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Nomor 590/08/XII/PPT-BB tanggal 28 Desember 2007. Secara umum, bagi tanah-tanah yang bermasalah diproses penyelesaiannya melalui TIM FASILITASI PENYELESAIAN MASALAH, baik secara musyawarah untuk mufakat ataupun menempuh jalur hukum.

i. Pembuatan Berita Acara, Pengadministrasian dan Pendokumentasian Berkas Pengadaan Tanah

Panitia Pengadaan Tanah membuat laporan tahunan realisasi pembayaran ganti rugi atas tanah yaitu pada tahun 2006, 2007, 2008 dan 2009. Panitia membuat Berita Acara Pembebasan Tanah pada tahun 2006 yang dilaksanakan pada tanggal 22,23,24,26,28 dan 30 Desember 2006 bertempat di Aula Gawi Sabarataan dan Aula Trisaksi Pemerintah Kota Banjarbaru. Berita Acara tersebut mencatat tanah-tanah yang termasuk kategori bermasalah, yaitu tumpang tindih kepemilikan atau ketidaksesuaian ukuran. Selanjutnya pada tahun 2007 Panitia membuat Berita Acara atas kegiatan pembayaran ganti rugi yang dilaksanakan pada tanggal 28 Desember 2007 bertempat di Aula Kantor Camat Cempaka Kota Banjarbaru. Berita Acara tersebut mencatat adanya 2 (dua) kategori masyarakat sebagai pemilik tanah dan dampaknya terhadap kemungkinan pemberian ganti rugi. Selain itu Berita Acara mencatat berkas-berkas berupa sertifikat dan non sertifikat dan tindak lanjut atas berkas-berkas tersebut oleh pihak-pihak yang relevan, yaitu Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru dan Panitia Pengadaan Tanah.

Berita Acara juga mencatat hasil kegiatan pembayaran ganti rugi kepada pemilik bidang tanah beserta luas tanah dan jumlah uang yang masing-masing telah dibayarkan. Berkas-berkas juga dicatat dan dibuat kategori berkas bermasalah dan berkas yang tidak bermasalah.

Panitia juga membuat Berita Acara kegiatan pembayaran ganti rugi lanjutan sepanjang tahun 2008 untuk 46 (empat puluh enam) persil atau bidang tanah. Selain itu Panitia juga membuat Berita Acara pembayaran ganti rugi pada sepanjang tahun 2009, yaitu yang dilaksanakan pada tanggal 24-25 November dan 30 Desember yang bertempat di Kantor Bappeda Kota Banjarbaru dan Aula Idaman Kantor Walikota Banjarbaru. Pada Berita Acara tersebut dicatat sebanyak 13 (tiga belas) persil atau bidang tanah yang dibebaskan dan untuk pemilik tanah panitia membuat laporan antara lain adalah orang; jenis, nomor tanggal atas tanah; nama kelurahan lokasi tanah; nomor persil; dan masing-masing luas tanah.

#### j. Penyampaian Permasalahan Disertai Pertimbangan Penyelesaian

Panitia Pengadaan Tanah telah melaksanakan tugas untuk menyampaikan permasalahan yang muncul yang disertai dengan pertimbangan bagi penyelesaiannya. Misalnya, pada tahun 2006 Panitia menyatakan tidak merekomendasikan untuk direalisasikan pembayaran sebelum diselesaikannya permasalahan tumpah tindih kepemilikan dan ketidak sesuaian ukuran tanah.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru secara umum telah melaksanakan tugasnya berdasarkan Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 261 Tahun 2007 tentang Perubahan Pertama Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 3 tahun 2007. Panitia Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan tugasnya membutuhkan waktu yang cukup panjang yaitu mulai Tahun Anggaran 2006 sampai tahun 2009. Dari target 500 (lima ratus) hektar tanah yang direncanakan dibebaskan, Panitia baru berhasil membebaskan tanah seluas 476,32 hektar atau 95,26% sedangkan sisanya seluas 23,68 HA atau 4,74% sampai saat ini masih belum selesai.
  
2. Dalam menjalankan tugasnya, Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru menemukan hambatan-hambatan pada implementasi pengadaan tanah di Kota Banjarbaru antara lain adalah pemilik tanah sebagian besar tidak bertempat tinggal di lokasi tanah yang dimiliki atau dikuasainya sehingga menyulitkan panitia melakukan sosialisasi dan musyawarah. Untuk mengatasinya, panitia melakukan pengumuman berulang-ulang baik melalui media cetak, radio ,

tanah milik warga tersebut banyak yang tidak dimanfaatkan dan tidak diberi tanda batas sehingga menyulitkan panitia dalam pelaksanaan inventarisasi, hal tersebut menimbulkan spekulasi dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab sehingga banyak menimbulkan tumpang tindih penguasaan terhadap objek tanah, kemudian banyaknya tumpang tindih penguasaan terhadap tanah, dikarenakan tidak tertibnya administrasi pertanahan di Kelurahan dan dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi juga dijumpai hambatan, yaitu bahwa pada saat pembayaran yang dilaksanakan oleh pihak Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, terdapat kelompok masyarakat yang datang membawa surat-surat tanah "baru" yang meminta untuk didaftar dan meminta untuk dibayar dengan cara memaksakan kehendaknya.

Untuk mengatasi hambatan atau persoalan tersebut, Panitia Pengadaan Tanah bersepakat mengambil sikap sebagai berikut :

- a. Kelompok yang sudah terdata dan tidak terdata permasalahan atau tumpang tindih, dapat diadakan pembayaran oleh pihak Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.
- b. Kelompok yang melapor "baru" tersebut didaftar oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru untuk ditindaklanjuti, yaitu dengan Surat Pemberitahuan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru Nomor 590/08/XII/PPT-BB tanggal 28 Desember 2007.

Bagi tanah-tanah yang bermasalah diproses penyelesaiannya melalui Tim Fasilitasi Penyelesaian Masalah, baik secara musyawarah untuk mufakat ataupun menempuh jalur hukum. Selain itu berdasarkan hasil verifikasi Panitia dijumpai

terdapat banyak terdapat tumpang tindih surat-surat tanah. Menyikapi hal tersebut, Panitia Pengadaan Tanah merekomendasikan agar diselesaikan dengan pihak yang bersangkutan melalui musyawarah ataupun menempuh jalur hukum.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil analisis, Penulis menyarankan kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk lebih teliti lagi dalam melakukan penelitian dan inventarisasi atas status hukum tanah yang direncanakan untuk dibebaskan. Penulis menyarankan kepada masyarakat yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang hendak dibebaskan dan belum mendapat pembayaran ganti rugi, untuk sedapat mungkin menempuh jalur musyawarah untuk mufakat, agar lebih cepat dan praktis penyelesaiannya dibandingkan jika menempuh jalur hukum.

Selanjutnya agar tertib administrasi pertanahan di Kelurahan dapat diperbaiki antara lain dengan membuat peta penguasaan terhadap tanah yang sederhana sehingga dapat menghindari tumpang tindih pada satu bidang tanah. Terhadap pemilik tanah yang tidak memanfaatkan tanahnya agar dikenakan pajak tanah yang lebih tinggi apabila tidak memanfaatkan tanah milik mereka sendiri terlebih lagi tidak memasang batas-batas tanah milik mereka.

## DAFTAR PUSTAKA

### Referensi

Biro Pusat Statistik Kota Banjarbaru, (2011). *Kota Banjarbaru dalam Angka 2011*. Banjarbaru: Biro Pusat Statistik Kota Banjarbaru.

Churchill, Gregory. (1978). *Tapis Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, bahan yang distensil untuk keperluan penataran penelitian hukum di Kejaksaan Agung Republik Indonesia.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Huku.*, Bandung: Citra Adytia Bakti.

Sodikin. (2002). "*Masalah Konflik Peraturan Perundang-undangan dan Konflik di Lapangan Agraria dan Usulan Penanganannya (Mencari Format Penanganan Konflik Agraria dalam Rangka Konflik Agraria dalam Rangka Implementasi TAP MPR No. IX/MPR/2001)*", Makalah disampaikan sebagai Penanggung Utama dalam Rangka Seminar Nasional Strategi Pelaksanaan Pembaruan Agraria, 26 September 2002, di Hotel Mulia.

Soekanto, Soerjono. (2010). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.

Sumardjono, Maria SW. (2009). *Kebijakan Pertanahan, Antara regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.

Supriyadi. (2010). *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Theo Huybers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Kanisius

### Undang-Undang

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran

Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0467 Tahun 2006 tentang Pencabutan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0437 Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pembelian Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Surat Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 593/01085/UMKAP tertanggal 28 Agustus 2006 Perihal Pembebasan Tanah untuk Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.

Surat Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru

Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 235 Tahun 2006 tentang Pembentukan Tim Penilai Harga Tanah untuk Keperluan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah di Kota Banjarbaru.

Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 261 Tahun 2007 tentang Perubahan Pertama Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 96A Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Banjarbaru.

