



Sosialisasi Pengadaan Tanah untuk Tempat Penampungan Sementara dan Tempat Pembuangan Akhir Sampah Terpadu Dinas Lingkungan Hidup Kota Banjarbaru

Zainal Aqli^{1*}, Alamsyah², Andi Erwin Nurba³, Fadhilla Asyri⁴

^{1,2,3,4}Program Studi Magister Manajemen Properti dan Penilaian, Universitas Sumatera Utara, Medan, Indonesia

*Alamat e-mail: zainalaqli.sisco@gmail.com

Abstract

Land acquisition has been regulated through Law Number 2 of 2012 concerning land acquisition for development in the public interest, and Presidential Regulation Number 71 of 2012 concerning the implementation of land acquisition for development in the public interest, as well as Regulation of the Head of the National Land Agency number 5 of 2012 concerning technical guidelines for the implementation of land acquisition. The purpose of this community service is to increase the understanding and knowledge of regional heads, local government agencies, and especially the community about land acquisition for Temporary Shelters and Integrated Waste Disposal Sites of the Banjarbaru City Environmental Service. The specific target of this community service is for regional heads, local government agencies, and especially the community to know the regulations or policies in the land acquisition mechanism as well as the process of valuation and calculation of Fair Replacement Value or Market Value in Banjarbaru City, South Kalimantan Province. Community service activities carried out by the team by educating the process and stages of land acquisition according to regulations for Temporary Shelters and Integrated Waste Disposal Sites of the Banjarbaru City Environmental Service have received a positive response. In socialization, the Government and the private sector are asked to work together to create and develop an environment for land acquisition for temporary shelters and integrated landfills that allow for private sector growth. Meanwhile, the community includes the participation of stakeholders and beneficiaries of development policies.

Keywords: Land Acquisition, Mechanisms, Regulations, Valuation and Calculation of Fair Replacement Value.

Abstrak

Pengadaan Tanah telah diatur melalui Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan peraturan Presiden RI nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 5 tahun 2012 tentang petunjuk Teknis pelaksanaan pengadaan Tanah. Tujuan pengabdian kepada masyarakat ini adalah untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan kepala daerah, instansi pemerintah daerah dan khususnya masyarakat tentang pengadaan tanah untuk Tempat Penampungan Sementara dan Tempat Pembuangan Akhir Sampah Terpadu Dinas Lingkungan Hidup Kota Banjarbaru. Target khusus dalam pengabdian kepada masyarakat ini yaitu agar kepala daerah, instansi pemerintah daerah dan khususnya masyarakat mengetahui regulasi atau kebijakan dalam mekanisme pengadaan tanah serta proses penilaian dan perhitungan Nilai Penggantian Wajar atau Nilai Pasar di Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang telah dilakukan oleh tim dengan mengedukasi proses dan tahapan pengadaan tanah sesuai regulasi untuk Tempat Penampungan Sementara dan Tempat Pembuangan Akhir Sampah Terpadu Dinas Lingkungan Hidup Kota Banjarbaru mendapatkan respon positif. Dalam sosialisasi, Pemerintah dan swasta diminta dapat bekerja sama guna



menciptakan dan mengembangkan lingkungan atas pengadaan tanah untuk tempat penampungan sementara dan tempat pembuangan akhir sampah terpadu yang memungkinkan adanya pertumbuhan sektor swasta. Sedangkan masyarakat mencakup partisipasi pemangku kepentingan dan penerima manfaat dari kebijakan pembangunan.

Kata Kunci: Mekanisme, Pengadaan Tanah, Penilaian dan Perhitungan Nilai Penggantian Wajar, Regulasi.

Pendahuluan

Kota Banjarbaru adalah salah satu kota di Indonesia yang terletak di provinsi Kalimantan Selatan. Kota Banjarbaru berdiri pada tanggal 20 April 1999 berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Banjar. Kota Banjarbaru merupakan salah satu kota yang berada pada jalur lintasan antara Banjarmasin sebagai Ibukota Propinsi dengan Kabupaten Tanah Laut, Tanah Bumbu, Kotabaru, dan Kabupaten di wilayah Banua Enam sampai ke Wilayah Propinsi Kalimantan Timur dan Kalimantan Tengah.

Secara astronomis, Kota Banjarbaru terletak antara $3^{\circ}25'40''$ sampai dengan $3^{\circ}28'37''$ Lintang Selatan dan $114^{\circ}41'22''$ sampai dengan $114^{\circ}54'25''$ Bujur Timur. Kota Banjarbaru berada pada ketinggian 66 feet dpl, dengan wilayah relatif datar.

Berdasarkan posisi geografisnya, Kota Banjarbaru memiliki batasbatas: sebelah utara dengan Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, sebelah selatan dengan Kabupaten Tanah Laut, sebelah timur Kecamatan Karang Intan Kabupaten Banjar, dan sebelah barat Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar (BPS Kota Banjarbaru, 2022).



Gambar 1. Kota Banjarbaru sebagai Lokasi Pengabdian

Awal berdirinya Kota Banjarbaru terdiri dari 3 Kecamatan, yaitu: Kecamatan Landasan Ulin, Kecamatan Cempaka dan Kecamatan Banjarbaru. Selanjutnya seiring berjalannya waktu pada tahun 2008 dilakukan pemekaran Kecamatan sehingga wilayah Kota Banjarbaru menjadi 5 Kecamatan, yaitu: Kecamatan Landasan Ulin, Kecamatan Liang Anggang, Kecamatan Cempaka, Kecamatan Banjarbaru Utara dan Kecamatan Banjarbaru Selatan. Dari Kelima kecamatan tersebut masing–masing terdiri dari 4 Kelurahan sehingga ada 20 Kelurahan di wilayah Kota Banjarbaru.



Sumber: (BPS Kota Banjarbaru, 2022)

Gambar 2. Luas Wilayah Kota Banjar Baru pada Masing-masing Kecamatan

Fenomena pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup yang dimanifestasikan melalui seperangkat kebijakan publik. Setiap negara akan memilih dan menerapkan strategi pembangunan tertentu yang dianggap tepat untuk mewujudkan hal tersebut. Yang dimaksud dengan sejahtera adalah situasi manakala kebutuhan dan hak dasar rakyat telah terpenuhi tidak semata terkait dengan tingkat konsumsi (tingkat ekonomi) dan akses kepada layanan publik yang diberikan pemerintah, tetapi juga pada kesempatan untuk berpartisipasi dan menyampaikan aspirasi dalam kerangka pembangunan untuk kepentingan umum (Sutedi, 2020).

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 (Ondikeleuw & Ma'rif, 2015). Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan terutama untuk kepentingan umum selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkannya pembangunan tersebut. Kini pembangunan terus meningkat dan tiada henti tetapi persediaan tanah semakin sulit dan terbatas. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan atau kelompok saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya pengaturan yang bijaksana dan adil guna menghindari konflik-konflik yang terjadi di masyarakat karena hal tersebut (Akib et al., 2022).

Pemerintah yang dalam hal ini sebagai pemangku kebijakan telah melakukan upaya dengan mengeluarkan peraturan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan dalam rangka kepentingan umum. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari konflik yang terjadi sehingga pembangunan dapat berjalan dengan lancar. Tetapi dalam implementasi dan pelaksanaannya sering menemui kendala atau hambatan yang berujung pada kebuntuan sehingga proses pembangunan menjadi terhambat (Perkimtaru Kota Medan, 2017)

Pengadaan Tanah telah diatur melalui Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan peraturan Presiden RI nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk



kepentingan umum, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 5 tahun 2012 tentang petunjuk Teknis pelaksanaan pengadaan Tanah.

Dasar Hukum Penilaian Pengadaan Tanah adalah Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana di atur pada pasal 33 bahwa “Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: (a) tanah; (b) ruang atas tanah dan bawah tanah; (c) bangunan; (d) tanaman; (e) benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau; (f) kerugian lain yang dapat dinilai”.

Penugasan penilaian Pengadaan Tanah sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 pasal 31 Ayat (1) bahwa “Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”. Penilai Pertanahan juga harus memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 sebagaimana di sebutkan pada pasal 1 ayat (11) “Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah”.

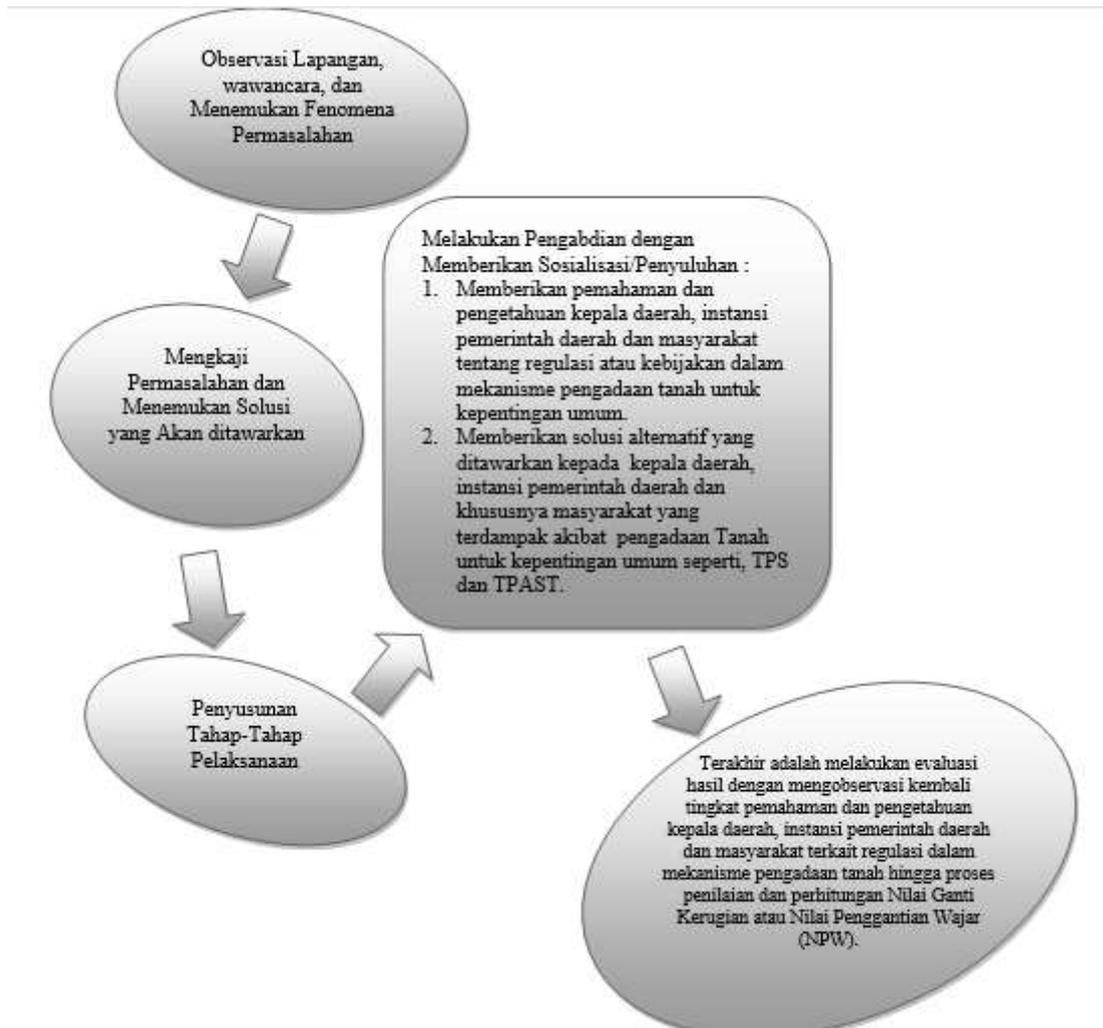
Pengadaan tanah baik skala kecil maupun besar oleh pemerintah memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan infrastruktur dan perekonomian. Menjalankan mekanisme pengadaan tanah yang dimulai dari perencanaan, persiapan, hingga pelaksanaan harus sesuai dengan regulasi yang berlaku.

Sosialisasi ini diharapkan akan memberikan pemahaman kepada kepala daerah dan instansi pemerintah daerah serta khususnya masyarakat mengenai regulasi atau kebijakan dalam mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sehingga dapat menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara pemerintah daerah dan masyarakat.

Metode Pelaksanaan

Metode pendekatan yang ditawarkan untuk menyelesaikan persoalan kepala daerah, instansi pemerintah daerah dan masyarakat adalah melakukan pengabdian dengan memberikan sosialisasi/penyuluhan.

Prosedur kerja untuk mendukung realisasi solusi yang ditawarkan, maka terlebih dahulu melakukan observasi awal di lapangan melakukan pendekatan melalui wawancara dan menemukan fenomena permasalahan. Setelah observasi dan sosialisasi lalu dilakukan pengkajian permasalahan dan menemukan solusi yang hendak ditawarkan, selanjutnya menyusun prioritas tahap-tahap pelaksanaan dan selanjutnya barulah melakukan pengabdian dengan memberikan penyuluhan-penyuluhan. Terakhir adalah melakukan evaluasi hasil dengan mengobservasi kembali tingkat pemahaman dan pengetahuan kepala daerah, instansi pemerintah daerah dan masyarakat terkait regulasi dalam mekanisme pengadaan tanah hingga proses penilaian dan perhitungan Nilai Penggantian Wajar (NPW) atau Nilai Pasar (NP).



Gambar 3. Metode Pendekatan Yang Ditawarkan dan Prosedur Kerja

1. Uraian Partisipasi Mitra

Uraian partisipasi mitra dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini terdiri dari Kepala Daerah dan Instansi Pemerintah Daerah yang berperan dalam memberikan ijin administrasi dan masyarakat Kota Banjarbaru berpartisipasi dalam mengikuti diskusi. Uraian partisipasi Mitra disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Uraian Partisipasi Mitra

No.	Mitra Terkait	Peran
1.	Kepala daerah dan instansi pemerintah daerah	Mitra pengimplementasian pengabdian
2.	Masyarakat Kota Banjarbaru	Objek pengimplementasian pengabdian

Hasil Pengabdian dan Pembahasan

Pengabdian ini melibatkan pendekatan presentasi, interaksi tanya jawab, dan diskusi terbuka dengan masyarakat Kota Banjarbaru mengenai proses serta tahapan pengadaan tanah sesuai dengan regulasi yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang



Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU Pengadaan Tanah). Terkait dengan nilai dan fungsi tanah, UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang menjadi dasar kewajiban melepaskan hak atas tanah seseorang jika tanah tersebut digunakan untuk kepentingan sosial. Konsep pengadaan tanah untuk pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum ini didasarkan pada prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan aturan terkait tanah nasional, yang mencakup nilai-nilai seperti kemanusiaan, keadilan, kesepakatan, dan kesejahteraan (Cornely et al., 2023).



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Gambar 4. Proses Kegiatan Sosialisasi Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum seperti, TPS dan TPAST Kota Banjarbaru

Hasil dari kegiatan pengabdian kepada masyarakat diantaranya dapat dijelaskan seperti berikut:

Menurut Undang-undang Dasar 1945, pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum merupakan wujud dari kepentingan rakyat dan kedaulatan. Hal ini berkaitan dengan hukum publik, yang mencakup pengaturan, perencanaan, dan pengawasan untuk mengontrol penggunaan sumber daya. Meskipun ada kebutuhan yang semakin meningkat akan tanah untuk kepentingan umum, pemerintah harus memastikan bahwa kepentingan individu, golongan, atau kelompok juga dihargai dan tidak dirugikan.

Pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan tanah untuk pembangunan sarana kepentingan umum, sambil memperhatikan kepentingan semua pihak. Dalam hal ini, ganti rugi yang pantas diberikan kepada pemegang hak atas tanah merupakan langkah yang diperlukan, sehingga tanah tersebut dapat menjadi milik negara dan digunakan oleh instansi pemerintah yang membutuhkannya (Arba, 2021). Oleh karena itu pemerintah mengupayakan pengadaan tanah untuk pembangunan sarana kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian yang layak pada para pemegang hak atas tanah. Dengan telah diberikan ganti kerugian tersebut, maka pemegang hak atas tanah melepaskan haknya, dan tanah tersebut menjadi berstatus tanah negara, dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut mengajukan permohonan hak pakai atas tanah negara tersebut.

Pada praktiknya, konflik tanah kerap berseberangan dengan kepentingan umum masyarakat. Masyarakat rentan menjadi korban ketidakberpihakan kebijakan pada aspek kehidupan layak. Pembangunan, versi pemerintah, cenderung melepaskan kesejahteraan hidup dengan alasan bahwa pembangunan adalah hal yang vital, dan yang lain-lainnya dinomor duakan.

Pada pengelolaan sampah itu sendiri, pemerintah memiliki peran yang sangat besar sebagai tanggung jawab utama pemerintah daerah dalam mengelola sampah yaitu mengatur sampah rumah tangga, daur ulang, dan pembuangan akhir secara benar. Dalam



menyelenggarakan pengelolaan sampah tersebut seharusnya berdasarkan norma, standar, prosedur, kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. Selain itu peran pemerintah sebagai pengatur kebijakan ini juga dapat dilakukan dengan pembinaan dan pengawasan kinerja pengelolaan sampah yang dilakukan. Dari regulasi tersebut bisa menjadi suatu payung hukum yang sah jika regulasi disahkan menjadi peraturan daerah yang berlaku. Peraturan daerah yang harus ada dalam pengelolaan sampah adalah peraturan umum ketentuan kebersihan, perda mengenai bentuk institusi formal pengelolaan sampah.

Seharusnya aktor dalam pembangunan infrastruktur terdiri dari pemerintah, swasta, dan masyarakat. Pemerintah disini yang mempersiapkan dan mengimplementasikan kebijakan dan memberikan pelayanan publik sebagai bentuk manajemen sektor publik. Pemerintah dan swasta bekerja sama guna menciptakan dan mengembangkan lingkungan yang memungkinkan untuk pertumbuhan sektor swasta. Sedangkan masyarakat mencakup partisipasi pemangku kepentingan dan penerima manfaat dari kebijakan pembangunan (Hijriyah, 2022).

Maka pemerintah daerah dituntut untuk mengatur kebijakannya dalam pengelolaan sampah harus berbasis lingkungan hidup, tidak hanya mengatur pelayanan/retribusi pelayanan sampah saja, namun dapat memproses pengelolaan sampah dari awal sampai akhir berdasarkan norma, prosedur dan kriteria pengelolaan sampah berwawasan lingkungan hidup. Sehingga kebijakan inilah yang nantinya akan mengatur secara komprehensif. Kebijakan sebagai upaya memecahkan problem sosial bagi kepentingan masyarakat atas dasar keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Kesimpulan dan Saran

Kegiatan PKM yang telah dilakukan oleh tim dengan mengedukasi proses dan tahapan pengadaan tanah sesuai regulasi untuk Tempat Penampungan Sementara dan Tempat Pembuangan Akhir Sampah Terpadu Dinas Lingkungan Hidup Kota Banjarbaru mendapatkan respon positif.

Dalam sosialisasi, Pemerintah dan swasta diminta dapat bekerja sama guna menciptakan dan mengembangkan lingkungan atas pengadaan tanah untuk tempat penampungan sementara dan tempat pembuangan akhir sampah terpadu yang memungkinkan adanya pertumbuhan sektor swasta. Sedangkan masyarakat mencakup partisipasi pemangku kepentingan dan penerima manfaat dari kebijakan pembangunan.

Referensi

- Arba, H. M. (2021). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Akib, M., Firmansyah, A. A., Iswandaru, D., & Desriani, N. (2022). ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT PLAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. Pusaka Media.
- BPS Kota Banjarbaru. (2022). Kota Banjarbaru Dalam Angka 2022. Badan Pusat Statistik Kota Banjarbaru.
- Cornely, R. O., Komarudin, K., Cora, R. C., Sung, R., Gultom, P., & Suherwin, S. (2023). Sosialisasi Proses dan Tahapan Pengadaan Tanah sesuai Regulasi untuk Lokasi Komplek Perkantoran Pemerintah Provinsi Papua Tengah di Desa Kadaridi, Distrik Wanggar Makmur, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua Tengah. *ALKHIDMAH: Jurnal Pengabdian Dan Kemitraan Masyarakat*, 1(4), 201–211.
- Ginting, W. O., & Ardian, M. (2021). PENGUATAN KELEMBAGAAN DAN PEMBERDAYAAN KARANG TARUNA MELALUI OPTIMALISASI ORGANISASI DALAM PENGELOLAAN SAMPAH BERBASIS MASYARAKAT SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN PERAN PEMUDA DI DESA KUTA BULUH KECAMATAN TANAH PINEM KABUPATEN DAIRI. *ABDI MASSA: Jurnal Pengabdian Nasional* (e-ISSN: 2797-0493), 1(04), 62–70.
- Hijriyah, L. (2022). *Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Tempat Pengelolaan Sampah dan*



- Pembuangan Akhir Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.* uin kiai haji achmad siddiq.
- Kaban, M. (2017). Pentingnya Penyuluhan Hukum “Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Mediasi) dan Pemahaman tentang Pembuatan Sertifikat Tanah di Kecamatan Juhar dan di Desa Sari Nembah, Kabupaten Karo. Abdimas Talenta: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, 2(1), 24–31.*
- Ondikeleuw, H. M., & Ma’rif, S. (2015). Peran Kelembagaan Adat Dalam Pengadaan Lahan Untuk Pembangunan di Kota Sentani Kabupaten Jayapura Provinsi Papua. Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota, 11(2), 182–193.*
- Perkimtaru Kota Medan. (2017). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum “Antara Regulasi dan Implementasi.”*
- Setiado, H., Kardhinata, E. H., & Putri, L. A. P. (2018). Penerapan Sistem Tumpang Sari Pada Budidaya Tanaman Kakao Di Desa Bandar Masilam I Kecamatan Bandar Masilam Kabupaten Simalungun Sumatera Utara. ABDIMAS TALENTA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, 3(2), 421–427.*
- Sutedi, A. (2020). Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. Sinar Grafika (Bumi Aksara).*