

**“Kajian Hukum Terhadap Pembebasan Lahan untuk Pembangunan Fly Over Di Kota Samarinda ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.**

*Harun Ratu, S.H dan Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum*

**ABSTRAK**

Kota samarinda mengalami pertumbuhan ekonomi yang berkembang begitu pesat dengan adanya pembangunan yang bertujuan untuk memajukan perekonomian dari masyarakat. Akan tetapi untuk memajukan suatu daerah dalam hal pembangunan harus adanya ketersediaan lahan dalam melaksanakan pembangunan. Masalah pembangunan dan lahan bukanlah hal baru dalam setiap pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan tidak jarang ditemui dimana saja. Di kota samarinda sendiri ketersediaan lahan masih terbatas, contohnya dalam kasus pelaksanaan pembangunan Fly Over yang dilaksanakan di daerah Kota Samarinda saat ini, apakah pembebasan yang dilakukan pemerintah tersebut sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh Undang-undang ? seperti diketahui bahwa lahan yang tersedia di Kota Samarinda sendiri masih sangat terbatas. Oleh karenanya bagaimana pelaksanaan pembebasan lahan dan upaya pemerintah dalam hal pembebasan lahan untuk membangun Insfrastruktur kepentingan umum seperti Fly Over.

Kata kunci: upaya Pemerintah, Pembebasan lahan untuk pembangunan.

**ABSTRACT**

*The Borneo city has economic growth growing so rapidly with the development that aims to improve the economy of the community, but to promote a region in terms of development should be the availability of land in carrying out development, construction and land not a problem new any implementation of development for public interest and not uncommon anywhere. The city itself is still limited availability of land, for example in the case of the implementation of the construction of the Fly Over held in the City of at this time, whether the acquisition by the government in accordance with regulations established by Law ? as it is known that the land available in the city of Samarinda still very limited, therefore the implementation of land acquisition and the government's efforts in terms of land acquisition to build the infrastructure public interest such as Fly Over.*

*Keywords: the Government's efforts, acquisition of land for development.*

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kebutuhan akan lahan (tanah) sebagai *capital asset* (faktor modal dalam pembangunan) semakin meningkat sehubungan dengan semakin intensifnya kegiatan pembangunan. Sebagai mana diketahui bahwa kegiatan pembangunan terutama dibidang fisik baik dikota maupun didesa tentu saja banyak memerlukan tanah sebagai tempat penampung dari pembangunan tersebut. Kebutuhan akan tersedianya tanah untuk pembangunan memberikan peluang terjadinya pengambilalihan tanah untuk proyek, baik untuk kepentingan negara atau kepentingan umum maupun untuk kepentingan bisnis, dalam skala besar maupun kecil.<sup>1</sup> Mengingat tanah negara yang tersedia sudah tidak memadai lagi jumlahnya, sebab itu untuk mendukung berbagai kepentingan diatas yang menjadi obyeknya adalah tanah-tanah hak, baik yang dipunyai oleh orang perorangan, badan hukum, maupun masyarakat adat.<sup>2</sup>

Pokok sengketa atau konflik tanah sebenarnya terkait proses musyawarah dan penetapan bentuk dan nilai ganti rugi. Masyarakat pemegang hak atas tanah umumnya meminta nilai kompensasi atau ganti rugi yang besar atas tanah dan segala kekayaan yang berada di atasnya. Alasan mereka sederhana. Di satu sisi, tanah merupakan tumpuan hidup satu-satunya. Jika tanah hilang, maka mereka terjerembab dalam kemiskinan dan masa depan anak cucu jadi gelap.<sup>3</sup> Selain itu pembangunan di segala bidang turut berpengaruh terhadap harga tanah. Bagaimanapun juga semua pihak dan individu memerlukan tanah. Permintaan tanah yang semakin meningkat membuat naik harga tanah dimana-mana. Akan tetapi dari masyarakat sendirilah yang menjadi faktor utama dimana timbul gejala bahwa masyarakat sengaja meniup-niup harga tanah dan melupakan bahwa pembangunan sangat memerlukan tanah dimana dari pembangunan tersebut bertujuan untuk menjamin kesejahteraan masyarakat.

Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari Undang-undang ini kemudian lahir perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Dalam pasal 2 dijelaskan mengenai pengertian hak menguasai oleh Negara yaitu:

- 1) Atas dasar ketentuan pasal 33 Ayat(3), UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam pasal, bumi, air dan ruang angkasa dan segala kekayaan yang terkandung didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai Negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk:<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Maria Sumarjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Buku Kompas, Jakarta 2008, hlm.vii

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Sumber: [http://pancanaka.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=684:kunci-sukses-pembebasan-lahan](http://pancanaka.org/index.php?option=com_content&view=article&id=684:kunci-sukses-pembebasan-lahan).

<sup>4</sup> Muhamad Bakri, Hak menguasai Tanah Oleh Negara, Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2007.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>5</sup>
- 2) Wewenang yang bersumber pada Hak menguasai dari Negara tersebut, pada pasal 33 Ayat (3) digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat, dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Sehubungan dengan itu adanya, kewajiban yang harus diwujudkan oleh Negara.<sup>6</sup> Pertama, bahwa segala bentuk bumi dan air serta hasil yang diperoleh dari kekayaan alam, harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Kedua, melindungi dan menjamin segala hak rakyat yang terdapat di dalam atau diatas bumi, air, dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat. Ketiga, mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.
- 3) Hak menguasai Negara tersebut diatas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah, swasta, dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku.

Selanjutnya disisi lain tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis, akan tetapi juga mempunyai nilai sosial, yang artinya bahwa hak atas tanah tidaklah mutlak. Sesuai dengan pasal 6 Undang-undang pokok agraria bahwa “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial” Artinya bahwa hak atas tanah apapun pada seseorang tidak dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, apalagi bila menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Sehingga dengan demikian penggunaan tanah harus memberikan kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat dan Negara.<sup>7</sup>

Kota Samarinda merupakan ibu kota provinsi kalimantan timur yang dipimpin oleh wali kota dan wakil wali kota yang melaksanakan fungsi sebagai pemerintah daerah menurut Undang-undang nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah. Disamping itu kota samarinda mengalami pertumbuhan ekonomi yang berkembang begitu pesat dengan adanya pembangunan-pembangunan yang mana pembangunan tersebut bertujuan untuk memajukan perekonomian dari masyarakatnya sendiri. Akan tetapi dalam menjalankan tugasnya pemerintah dituntut bijaksana perihal pelaksanaan pembangunan tersebut. Pembangunan yang benar yaitu pembangunan yang menjamin adanya ketersediaan lahan. Hal ini merupakan faktor pendukung sehingga tujuan dari pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat tetap terjamin. Akan tetapi mengingat ketersediaan lahan yang dimiliki pemerintah sangat minim sehingga guna mendapatkan tanah

<sup>5</sup>Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>6</sup> Bagir Manan, BeberapacatatanatasRUUtentangMinyakdanGasbumi, penerbit FH-UNPAD, Bandung

<sup>7</sup>Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria.

pemerintah melakukan pembebasan tanah terhadap tanah-tanah yang dimiliki masyarakat. Berbicara masalah pembebasan lahan bukanlah hal baru dalam setiap pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan tidak jarang ditemui dimana saja. Di kota samarinda sendiri ketersediaan lahan masih terbatas, ini terlihat pada setiap kali pelaksanaan pembangunan. Berbicara tentang pembebasan lahan maka tidak lepas dari dua sisi kepentingan. Yaitu:

1. Adanya kepentingan pemerintah sebagai pelaksana dari pembangunan tersebut. Dalam pasal 18 Undang-undang Nomor 6 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan:  
 “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang”.
2. Adanya kepentingan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini tertuang dalam pasal 9 ayat (1) dan (2) UUPA yaitu:
  - 1) Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
  - 2) Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat mamfaat dari hasilnya, baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya.

Dua hal ini sangat berhubungan, akan tetapi sebagai penguasa dan pelaksana dari pembangunan tersebut pemerintah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Karenannya penguasaan atas tanah dalam keadaan mendesak hanya dapat dilakukan apabila kepentingan umum menghendaki adanya:

- a) Penyediaan tanah tersebut diperlukan dalam keadaan mendesak dimana pelaksanaannya dapat menimbulkan bencana alam yang mengancam keselamatan umum;
- b) Penyediaan tanah tersebut sangat diperlukan dalam suatu kegiatan pembangunan yang oleh pemerintah daerah maupun masyarakat luas dianggap tidak dapat ditunda-tunda lagi.

## **B. Permasalahan**

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pelaksanaan pembebasan lahan yang dilakukan pemerintah kota samarinda dalam pembangunan fly over ?
- 2) Kendala-kendala apa saja yang dihadapi Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan lahan untuk pembangunan fly over ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembebasan lahan yang dilakukan pemerintah kota samarinda untuk pembangunan fly Over.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi pemerintah kota samarinda dalam pembebasan lahan untuk pembangunan fly over

Sedangkan mamfaat dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembebasan lahan dalam pembangunan fly over tersebut.

2. Untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhindar dari perbuatan melanggar hukum.

## **BAB II METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Yaitu suatu bentuk penelitian yang berdasarkan atau bersumber dari bahan kepustakaan seperti buku-buku, dokumen-dokumen, Peraturan perundang-undangan serta karya ilmiah yang berhubungan dengan judul dan permasalahan pokok dalam penulisan ini.<sup>8</sup> Sedangkan untuk menunjang dan melengkapi data maka dilakukan penelitian lapangan, yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan cara terjun langsung ke lapangan untuk memperoleh data sekunder atau data pendukung.

### **2. Sumber Data**

#### **A. Data Skunder**

Data Skunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, yang merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer. Yaitu:
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - 4) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan;
  - 5) Himpunan peraturan perundang-undangan lainnya.
- b. Bahan Hukum Skunder. Yaitu:
  - 1) Buku-bukun Literatur Ilmu hukum
  - 2) Tesis
  - 3) Pendapat para Ahli
  - 4) Jurnal hukum
- c. Bahan Hukum Tersier. Yaitu:
  - 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia
  - 2) Kamus Hukum
  - 3) Ensiklopedia

### **3. Alat Penelitian**

- a. Studi dokumen dan studi kepustakaan, yaitu mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum, baik hukum primer, bahan hukum skunder, bahan hukum Tersier.
- b. Wawancara, yaitu melakukan wawancara langsung dengan subyek penelitian.
- c. Observasi

### **4. Analisis Data**

Analisa data ini dilakukan dengan cara berdasarkan pokok masalah, serta mempelajari peraturan-peraturan yang menjadi objek penelitian yang dipilih dan himpunan berdasarkan asas hukum, kaidah dan ketentuan hukum positif yang mendasarinya.

---

<sup>8</sup> Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005, hlm.184

### BAB III PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Pembebasan Lahan Yang Dilakukan Pemerintah Kota Samarinda Dalam Pembangunan Fly Over

Proyek pembangunan Fly Over atau jalan layang dikota samarinda memang termasuk dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sesuai dengan pasal 10 UU Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa tanah untuk kepentingan umum sebagai mana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) bagian b digunakan untuk “Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, terowongan, dan fasilitas operator kereta api”. Hal ini jelas bahwa pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah kota samarinda bukan tanpa alasan, akan tetapi melihat kebutuhan masyarakat serta kondisinya dilapangan dimana pada tiap harinya selalu dipadati dengan kendaraan apalagi di jam-jam kantor. Ini merupakan cara pemerintah kota samarinda dalam mengatasi masalah kemacetan. Akan tetapi dalam proses pembangunannya sendiri, pemerintah diperhadapkan dengan kepentingan masyarakat yang tidak ingin melepaskan tanahnya kepada pemerintah. jika proyek pembangunan yang akan dibangun memiliki nilai bisnis tinggi seperti pembangunan jalan layang (Fly over). Akan tetapi tidak ada di pikiran mereka kalau pemerintah ‘memiliki’ uang terbatas. Karena itu, bila menggunakan pendekatan hukum dan politik saja, ini jelas tidak akan bisa menyelesaikan masalah. Yang paling utama dan menentukan adalah dengan pendekatan kesejahteraan. Artinya ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah akibat pembebasan lahan ini, harus benar-benar mampu menjamin kehidupan pemegang hak atas tanah lebih baik dari sebelumnya. Sebab itu, bentuk dan nilai ganti rugi yang ‘layak dan adil’ yang diperintahkan UU Nomor 2 Tahun 2012 harus mampu diterjemahkan secara rinci dan jelas, kemudian dihitung/dirumuskan secara adil dan seimbang dalam Perpres

Dalam pasal 9 ayat 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 jelas bahwa pada dasarnya dalam pengadaan/ pembebasan tanah dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Artinya layak bahwa dengan adanya pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah maka pemerintah harus dapat memberikan jaminan kepada pihak (masyarakat) yang melepaskan tanahnya tersebut untuk mendapatkan kesempatan melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Jangan sampai setelah masyarakat melepaskan hak atas tanahnya tersebut kehidupannya lebih susah. Sedangkan arti adil adalah pemerintah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, yaitu harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk indonesia secara proposional.<sup>9</sup> Menurut Maria S.W Sumardjono, ia berpendapat bahwa prinsip penghormatan tersebut lebih tepat diberikan kepada pemegang hak atas tanah (subyek) dari pada kepada hak atas tanah (obyek). Karena dalam hal ini konstitusi menjamin hak dari seseorang atas tanah yang merupakan hak ekonomi.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Penjelasan pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>10</sup> Maria.S.W Sumardjono, 2007, *KebijakanPertanahan: AgrariaRegulasidanImplementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Halaman 89.

Pembebasan lahan untuk pembangunan fly over dikota samarinda jelas berhubungan dengan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang bertempat tinggal didaerah tersebut. Akan tetapi karena melihat standar ganti rugi yang

Di sisi lain, masyarakat pemilik tanah juga pamam betul bahwa tanah mereka mau dipakai oleh negara dan mitranya untuk proyek pembangunan. Apalagi, diberikan oleh pemerintah sangat kecil, maka hanya sebagian saja masyarakat yang mau menerima berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pembangunan fly over sendiri sendiri jelas sangat membutuhkan lahan yang cukup luas. Sehingga dengan adanya pembangunan ini, sebagian besar masyarakat sengaja ingin mencari keuntungan dengan memberikan harga pasar kepada pemerintah.

Untuk itulah agar mendapatkan jalan keluar dalam pelaksanaan pembebasan lahan, maka usaha Wali Kota Samarinda yaitu terjun langsung melakukan pendekatan persuasif kepada masyarakat yang belum bersedia melepaskan tanahnya. Hal ini dilakukan oleh Wali Kota Samarinda dengan tujuan untuk memberikan pemahaman serta mengubah cara pandang masyarakat khususnya terhadap proyek pembangunan fly over itu sendiri. Sehingga dengan demikian diharapkan kepada masyarakat yang masih berat menerima ganti rugi akibat pembebasan tanah yang dilakukan pemerintah tersebut, dapat dengan segera menerima guna kepentingan bersama. Disamping itu pemerintah kotatelah menyediakan anggaran pembebasan lahan hingga Rp 20 miliar sebagai dana ganti rugi kepada masyarakat yang tanahnya dibebaskan. Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Samarinda sudah menyelesaikan peta lokasi tanah yang terkena dampak pembangunan fly over. Sehingga langkah selanjutnya adalah menunjuk Tim Appraisal yang akan melakukan penaksiran harga tanah yang akan dibebaskan.<sup>11</sup> Adapun Pemerintah kota sendiri, telah menyiapkan anggaran tambah sebesar Rp 20 miliar dari APBD 2014 dan bila masih kurang, akan dianggarkan di APBD 2015.

## **B. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pemerintah Kota Samarinda dalam Pembebasan lahan Untuk Pembangunan Fly Over.**

Dalam proses pembebasan lahan tentu tidak lepas dari berbagai faktor yang menjadi kendala. Adapun kendala-kendala dalam pembebasan lahan untuk pembangunan fly over, yaitu:

### **1) Perencanaan Tata Ruang Kota yang kurang konperhensip**

Persoalan penetapan lokasi yang tidak berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) merupakan salah satu penghambat dalam pembebasan lahan. Dimana dalam menentukan lokasi pembangunan hanya dapat dilakukan berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Hal ini penting sehingga dalam proses pelaksanaan pembangunan tersebut tidak mengalami kendala.

---

<sup>11</sup>Sumber: <http://www.samarindakota.go.id/content/fokus-pembebasan-jaang-langsung-pendekatan-persuasif>

**2) Kurangnya pemahaman masyarakat.**

Pada dasarnya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah bertujuan untuk menjamin kesejahteraan masyarakat. Akan tetapi hanya sebagian kecil masyarakat saja yang memahami maksud tujuan tersebut. Hal ini dikarenakan sebagian besar masyarakat masih memandang bahwa pembangunan tersebut ditujukan untuk mencari keuntungan satu pihak saja bukan untuk masyarakat pada umumnya. Inilah yang terkadang menimbulkan kesalah pahaman antara masyarakat dengan pemerintah. Sehingga pemerintah harus dapat memberikan pengertian lebih lagi kepada masyarakat, selain itu adanya transparansi dalam setiap perencanaan pembangunan juga hal yang penting dilakukan pemerintah. Sehingga masyarakat betul-betul memahami maksud dari pembangunan dan kesepahaman antara kedua belah pihak dapat tercapai.

**3) Budaya masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah.**

Dalam realitas empiris diakui bahwa persoalan yang sering menganjal dalam menyediakan lahan adalah sulitnya menentukan harga tanah. Alasannya karena pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah meminta harga yang sangat tinggi melebihi harga pasaran dan nilai jual Objek Pajak (NJOP),<sup>12</sup> namun disisi lain tidak sedikit juga pemegang hak atas tanah terpaksa menerima ganti rugi dibawah nilai jual objek pajak (NJOP).<sup>13</sup>

Kecendrungan masyarakat pada umumnya yang menggunakan harga pasar dalam jual beli tanah bukanlah tanpa alasan, hal ini karena ingin mendapatkan keuntungan yang besar. Sedangkan dalam menentukan nilai jual beli, pemerintah menggunakan standar harga berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang mana kita ketahui bahwa harga berdasarkan NJOP ini sangat merugikan disisi masyarakat karena nilainya yang kecil. Sehingga dalam proses menentukan harga jual beli tanah tidak jarang menimbulkan permasalahan yang berujung pada tersendatnya pembangunan itu sendiri, karena baik pemerintah maupun masyarakat tidak ingin dirugikan.

**4) Kurang Tegasnya Pemerintah.**

Dalam pasal 18 Undang-undang Nomor 06 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang”. Artinya bahwa dalam pembebasan lahan pemerintah memiliki kewenangan untuk mendapatkan lahan, termasuk dengan melakukan upaya paksa.

Hal ini dapat dilakukan apabila upaya negosiasi serta musyawarah gagal dilakukan atau sudah tidak mendapatkan jalan keluar, serta mengingat pembangunan yang tidak dapat ditunda-tunda lagi. Adapun nantinya biaya ganti kerugian tersebut ditiitipkan pada pengadilan apabila pemilik hak atas tanah tidak menerimanya. Akan tetapi pada implementasinya ini jarang sekali dilakukan sehingga berdampak pada tersendatnya pembangunan itu sendiri.

<sup>12</sup> Ahmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, cet. Pertama, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm.31

<sup>13</sup> Aminudin Salle, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Cet. Pertama, Kreasi Total Media, Jogjakarta, 2007, hlm.147

### 5) **Besaran Nilai Ganti rugi.**

Berbicara ganti kerugian merupakan kendala yang umum sering terjadi dalam menyediakan lahan. Istilah ganti rugi tersebut dimaksud yaitu pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Adapun bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, akan tetapi harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang telah kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik.<sup>14</sup>

Salah satu proses untuk menentukan ganti kerugian ialah dengan musyawarah, tanpa adanya musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan pemerintah maka proses pengadaan tanah untuk pembangunan tidak akan terealisasi. Musyawarah yaitu kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta adanya keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk besar dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesetaraan dan kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.<sup>15</sup>

Dengan demikian dapat diartikan bahwa pemberian ganti kerugian dibatasi sebagai penggantian terhadap kerugian, baik bersifat fisik atau non fisik sebagai akibat dari pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.<sup>16</sup>

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan pembebasan lahan pada dasarnya dilakukan apabila pembangunan yang dilaksanakan tidak dapat ditunda lagi dan melihat dari tuntutan kebutuhan masyarakat luas. Akan tetapi dalam prosesnya Pemerintah kota samarinda tetap memperhitungkan memberikan ganti rugi yang layak kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Apabila dalam proses ganti rugi masyarakat tetap menolak, maka pemerintah kota samarinda akan menunjuk tim penilai untuk menilai berapa ganti kerugian yang diberikan.
2. Kendala dalam pembebasan lahan yaitu:
  - a. Perencanaan Tata Ruang Kota yang kurang konperhensif
  - b. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah.

<sup>14</sup> Maria.S.W Sumardjono, *„KebijakanPertanahan;AgrariaRegulasidanImplementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta,2007,hlm 200.

<sup>15</sup> Perpres No.35/2006 Pasal 1 ayat (10)

<sup>16</sup>Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 11

- c. Budaya masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah.
- d. Kurang Tegasnya Pemerintah.
- e. Nilai Ganti kerugian.

#### **B. Saran**

1. Masyarakat hendaknya mengerti apa yang menjadi tujuan pembangunan Pemerintah kota samarinda dalam memajukan kesejahteraan umum. Karena pemerintah tidak akan dapat melaksanakan tugas sebagai pelaksana pembangunan sendiri apabila dukungan tersebut tidak sepenuhnya diberikan.
2. Dalam menyelesaikan persoalan yang berhubungan dengan tanah hendaknya pemerintah bukan hanya harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum, akan tetapi pemerintah harus memperhatikan kesejahteraan sosial, asas ketertiban, dan asas kemanusiaan agar faktor-faktor ini tidak menjadi penghambat dalam pelaksanaan pembangunan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku-Buku:**

- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Bandung 1983
- Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, cet. Pertama, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Aminudin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cet. Pertama, Kreasi Total Media, Jogjakarta, 2007.
- Bernard Limbong, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Bagir Manan, *Beberapa Catatan atas RUU tentang Minyak dan Gas bumi*, penerbit FH-UNPAD, Bandung
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005.
- John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cet. II, 1988.
- Maria.S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan; Agraria Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007.
- Maria Sumarjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta 2008.
- Muhamad Bakri, *Hak menguasai Tanah Oleh Negara*, Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2007
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.
- Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung. 1993
- Soerjono Soekantodan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, Cet. II, 1986.
- Soekanto, Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Supryadi, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2008.  
 Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Revisi ketiga, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2007.

### **KAMUS BAHASA INDONESIA**

W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Bahasa Indonesia, Jakarta, PN, Penerbit Balai Pustaka, 1985.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda di atasnya.
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975
- Keputusan presiden Nomor.55 Tahun 1993.

### **INTERNET**

- [http://pancanaka.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=684:kunci-sukses-pembebasan-lahan](http://pancanaka.org/index.php?option=com_content&view=article&id=684:kunci-sukses-pembebasan-lahan).
- <http://tienadewi.blogspot.com/2013/07/pengertian-tanah-dan-lahan.html>
- [carapedia.com](http://carapedia.com)>Home>Devinisi Pembangunan menurut Para Ahli
- <http://www.samarindakota.go.id/content/fokus-pembebasan-jaang-langsung-pendekatan-persuasif>