

**Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Samarinda (Studi Kasus Pada Pembangunan *Flyover* Yang Menghubungkan Jalan Aw. Sjahranie Dan Jalan Juanda)**

**Panggih Nugroho dan Parlindungan Pasaribu**

pangghinugroho@gmail.com, parlindunganpasaribu\_uwgm@yahoo.co.id,

Fakultas Hukum

Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Widyagama Mahakam Samarinda

**ABSTRAK**

*Pembangunan nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 1945 dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu, jumlah penduduk terus bertambah dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk di Indonesia. Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti: jaringan/ transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya. Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas memerlukan tanah sebagai wadahnya. Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah namun yang menjadi permasalahan dalam hal ini adalah lahan yang dipakai adalah tanah yang mengalami pembebasan lahan oleh karenanya apakah perencanaan prasarana (Pembangunan *FlyOver*) yang telah terancang tersebut sejalan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

*Kata Kunci: Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Pembebasan Lahan.*

**ABSTRACT**

*National development carried out in order to meet the mandate of the 1945 opening of the year to year increase. At the same time, the population has been continues to increase and it is relation with the development and results, it is increasing and the variety of all the needs of the population in Indonesia which is increasing with the level of prosperity is getting better it would require public facilities such as: network / transport facilities education, worship, sports facilities, communication facilities, public safety facilities and so forth. Construction of public facilities such as the above needs the land as the site. In terms of land supply is still widespread, the construction of public facilities had no problems, but that the problem in case is the area being used is soil that experienced land acquisition therefore whether infrastructure planning (*flyover*), which has been built in line with Law No. 2 the year 2012 on land Acquisition for Development for Public Interest.*

*Keywords: Land Procurement for Development in the Public Interest, Land Acquisition.*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan social di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan factor modal dalam pembangunan.<sup>1</sup>

Dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan “ bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, sedangkan menurut konsepsi hukum tanah nasional, seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, sehingga semua tanah yang ada di dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu menjadi Bangsa Indonesia ( Pasal 1 ayat (2)UUPA ). Walaupun di dalam Pasal 1 ayat (2) dinyatakan bahwa seluruh tanah,air, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah kepunyaan bersama bangsa Indonesia, namun dalam kewajiban pengelolaannya tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh bangsa Indonesia, maka penyelenggaraannya pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hal ini

mengacu pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3)UUD 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat, jika negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut, kata “dikuasai” dalam pasal ini bukanlah berarti “dimiliki” tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, sesuai dengan UUPA Pasal 2 ayat (2).

Pembangunan ialah mengadakan atau membuat atau mengatur sesuatu yang belum ada.<sup>2</sup> Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah (pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012).

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 13-14

<sup>2</sup> Jayadinata T. Johara, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, ITB, Bandung, 1999, hal. 4

Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 16, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan: 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 menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering mengalami permasalahan dalam proses perolehannya. Pada satu sisi, pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencahariannya.<sup>3</sup> Selain itu juga digunakan lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di negara kita bukan saja memaksa harga tanah hampir di setiap daerah naik melambung, tetapi juga menciptakan tanah menjadi komoditi ekonomi yang tetap mempunyai nilai ekonomi sangat tinggi.

Persoalan pembebasan tanah menyangkut dua dimensi dimana keduanya harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat yaitu negara, dalam hal ini pemerintah yang diwakili oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan seluruh Bangsa Indonesia, dalam hal ini adalah rakyat, harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku mengenai hak tersebut. Maksud dari sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan adalah rakyat dan pemerintah saling menghormati hak dan menjalankan kewajiban masing-masing. Pentingnya masing-masing pihak saling memahami hak dan kewajibannya adalah untuk mencegah persoalan-persoalan seperti yang dipublikasikan di berbagai media masa.

Misalnya saja pembangunan *Flyover* (jalan layang) yang menghubungkan jalan AW. Sjahranie dan jalan Juanda ditargetkan akan rampung pengerjaannya bulan November 2015 tersebut mendapat beberapa

permasalahan pembebasan lahan. Kepala Bagian Perkotaan Setkot Samarinda Ibrohim mengatakan, permasalahan pembebasan lahan yang terjadi akan berpotensi menghambat laju pembangunan fisik.<sup>4</sup>

Menurut keterangan Ketua Rt. 58, Kelurahan Sidodadi Bapak Drs. H. Mardan yang dalam hal ini juga sebagai pemilik tanah yang terkena dampak dari pembangunan *flyover* (jalan layang), beliau mengatakan bahwa proses ganti rugi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Samarinda telah melanggar undang-undang nomor 2 tahun 2012 pasal 37 yang dimana seharusnya setelah dilakukan penilaian oleh Tim Penilai Harga Tanah terhadap objek tanah yang terkena dampak pembangunan *flyover* (jalan layang), hasil penilaian tersebut menjadi dasar dilakukannya musyawarah antara lembaga pertanahan dengan pemilik tanah, agar terjadi kesepakatan nilai ganti rugi. Namun pada kenyataannya setelah hasil penilaian tersebut terbit, lembaga pertanahan tidak pernah mengajak masyarakat melakukan musyawarah untuk mencapai kesepakatan melainkan langsung memberikan ganti rugi sesuai hasil penilaian tersebut. Maka dengan hal seperti ini masyarakat merasa sangat dirugikan karena tidak dapat membela hak-hak yang melekat padanya. Padahal dalam pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan azas kemanusiaan yang dimaksudkan untuk memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Dalam hal pencabutan hak tersebut dilakukan tanpa mengindahkan persyaratan dimaksud, maka perbuatan yang dilakukan oleh pihak pemerintah dapat dinilai sebagai suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*).<sup>5</sup>

## B. Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

<sup>4</sup>Kaltim Post, 15 Mei 2015

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 60

<sup>3</sup> Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hal. 127

1. Apakah pembebasan tanah untuk pembangunan *Flyover* yang menghubungkan jalan AW. Sjahranie dan jalan Juanda sudah sesuai dengan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ?
2. Apa yang menjadi kendala di dalam pelaksanaan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Samarinda ?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui Apakah pembebasan tanah untuk pembangunan Flyover yang menghubungkan jalan AW. Sjahranie dan jalan Juanda sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b. Untuk mengetahui apa yang menjadi kendala di dalam pelaksanaan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Samarinda.

Adapun kegunaan penelitian ini adalah :

- a. Secara teoritis untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan mengenai pelaksanaan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di kota Samarinda serta dapat dibuat sebagai acuan bagi para peneliti selanjutnya yang judul topiknya relative sama.
- b. Secara praktis diharapkan bisa berguna sebagai pedoman bagi aparat yang bertindak / yang ada hubungannya dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di kota Samarinda.

## METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka

yang merupakan data primer atau yang dikenal dengan penelitian kepustakaan serta ditunjang dengan penelitian lapangan.

### 2. Sumber Data

Berdasarkan penelitian yang akan dilaksanakan maka sebagai alat penelitian Penulis menggunakan:

- a. Studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan data bahan hukum primer yang berupa data dari Perundang-undangan, buku-buku, majalah atau jurnal hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada dalam penelitian.
- b. Wawancara, yang dimaksud wawancara yang dilakukan yaitu dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik, yang mana satu orang mengajukan pertanyaan dan yang lain memberikan jawaban.
- c. Quisioner, yang dimaksud dengan quisioner adalah lembar daftar pertanyaan yang dilakukan terhadap orang atau badan yang akan menjadi subjek penelitian.
- d. Studi Dokumen, yang dimaksud dengan studi dokumen adalah mempelajari dokumen-dokumen yang akan menjadi subjek penelitian.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

- a. Pemeriksaan Data

Pembenaran apakah data yang terkumpul melalui pustaka, dokumen, dan wawancara sudah dianggap lengkap, relevan, jelas tidak berlebihan dan tanpa kesalahan.

- b. Penandaan Data

Pemberian tanda pada data yang diperoleh berupa penomoran atau penggunaan tanda, symbol, kata tertentu yang menggunakan golongan/ kelompok/ klasifikasi data menurut jenis dan sumbernya dengan tujuan untuk menyajikan data secara sempurna, memudahkan rekonstruksi serta analisis data-data sekunder berupa literatur biasanya diberi tanda sumber data (penulis, judul buku, penerbit, tempat terbit, tahun dan halaman). Untuk data sekunder berupa perundang-undangan biasanya diberi tanda nomor undang-undang, tahun penerbitan, judul undang-undang, serta pasal-pasal undang-undang.

### 4. Analisa Data

Analisa data yang dilakukan dalam kegiatan ini dengan analisis kualitatif. Artinya

menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga mempermudah untuk memahami data.

## PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan *flyover* (jalan layang) yang menghubungkan jalan AW. Sjahranie dan jalan Juanda dilihat dari Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Demi meningkatnya pembangunan nasional untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana amanah di dalam pembukaan UUD 1945, maka pemerintah terus berupaya meningkatkan berbagai macam fasilitas umum. Namun untuk membangun berbagai macam fasilitas tersebut tentunya dibutuhkan tanah sebagai suatu wadah. Sedangkan persediaan tanah negara sangatlah terbatas, sehingga dibutuhkan suatu aturan yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut, dimana pemerintah dapat memperoleh tanah hak dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemiliknya. Hal inilah yang dimaksud dengan “pengadaan tanah” sebagaimana yang tertuang di dalam pasal 1 angka Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 tahapan yaitu:

1. Perencanaan;
2. Persiapan;
3. Pelaksanaan;
4. Penyerahan hasil.

Melihat pada rumusan masalah yang diangkat serta hasil wawancara yang diperoleh baik dari Kantor BPN Kota Samarinda dan Ketua Tim Sembilan (Tim dari perwakilan masyarakat yang terkena dampak pembangunan *fly over*) bahwa terdapat kesenjangan antara aturan dengan fakta yang terjadi dilapangan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah.

Berdasarkan sumber responden yaitu Bapak Dapri selaku Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda pada tanggal 08

Oktober 2015, sumber mengatakan bahwa pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, musyawarah yang dilakukan untuk memperoleh kesepakatan atas nilai ganti rugi pembebasan tanah kepada masyarakat yang terkena dampak pembangunan *fly over* adalah Tim Penilai/Tim appraisal bukan dari Lembaga Pertanahan. Hal ini tentu sangatlah bertentangan dengan pasal 37 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi:

- 1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- 2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Jika kita lihat bunyi pasal tersebut di atas, maka yang seharusnya melakukan musyawarah dengan masyarakat yang terkena dampak pembangunan *fly over* dalam menentukan kesepakatan atas nilai ganti rugi pembebasan tanah adalah Lembaga Pertanahan yang dalam hal ini adalah Kantor BPN Kota samarinda.

Sumber responden selanjutnya yaitu Bapak Drs. H. Mardan Ashari yang merupakan Ketua Tim Sembilan sebagai perwakilan dari masyarakat yang terkena dampak pembangunan dikeluarkannya daftar nilai ganti rugi oleh Pemerintah Kota samarinda, Lembaga Pertanahan tidak pernah mengajak masyarakat melakukan musyawarah untuk menentukan kesepakatan atas nilai ganti rugi pembebasan tanah. Hal ini tentu membuat masyarakat menjadi rugi dikarenakan masyarakat tidak dapat membela apa yang menjadi haknya.

### B. Kendala di dalam pelaksanaan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Samarinda.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012). Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum seringkali terhambat pada proses pengadaan tanah.

Menurut Ahmad Husein Hasibuan ada 2 (dua) kendala yang terdapat dalam pelaksanaan pengadaan tanah: faktor psikologis masyarakat dan faktor dana. Yang selama ini sering menjadi masalah dalam pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak lebih dikarenakan oleh faktor dana daripada faktor psikologis masyarakat.<sup>6</sup> Ini terbukti bahwa selama ini yang menjadi permasalahan dalam pengadaan tanah bukan mengenai ada-tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum, melainkan karena para pemilik tanah menganggap bahwa ganti-rugi yang ditawarkan tidak sesuai dengan harga pasar setempat.

Bahwa selama ini terhambatnya pelaksanaan pengadaan tanah pada umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian harga yang ditetapkan pemerintah dengan harga yang dikehendaki oleh masyarakat. Masyarakat selaku pemilik tanah biasanya menolak harga dari pemerintah yang menurut mereka terlalu murah. Mereka akan mematok harga lebih tinggi dari harga pasar atau paling tidak sesuai dengan harga pasar, bahkan ada masyarakat yang menetapkan harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.

Bahwa seharusnya Pemerintah dalam hal menetapkan besarnya ganti rugi selama ini hanya menghitung pada aspek fisik saja. Besarnya ganti rugi seharusnya juga memperhitungkan aspek non fisik terhadap warga yang terkena dampak dari pembangunan tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 pasal 1 ayat 11. Boedi

<sup>6</sup> Oloan Sitorus, Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah Dasa media Utama, Jakarta, 1995, hlm. 49

Harsono juga berpendapat bahwa yang kebijakan mengenai pemberian ganti rugi sebenarnya tidaklah terbatas pada penggantian nilai tanah, bangunan, dan tanam-tanaman, tetapi juga seharusnya meliputi penilaian kerugian yang bersifat immaterial dan kerugian yang timbul, seperti kegiatan usahanya, akibat perpindahan ke tempat lain, jumlah pelanggan dan keuntungan yang berkurang.<sup>7</sup>

Menurut Adrian Sutedi di dalam bukunya, yang sering juga memperkeruh masalah dalam proses pengadaan tanah adalah adanya campur tangan pihak-pihak tertentu yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi dengan memanas-manasi masyarakat untuk meminta harga yang sangat tinggi/ tidak wajar, yang mengakibatkan pembangunan terhambat karena penyelesaian menjadi berlarut-larut dan berkepanjangan.<sup>8</sup> Pihak ini bisa saja dari warga yang tidak mau diganti rugi dan mempengaruhi warga yang lain agar menolak harga ganti rugi dari pemerintah. Dan tak jarang pula kondisi tersebut memicu suatu benturan antar warga.

## PENUTUP KESIMPULAN DAN SARAN

Bahwa berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, maka dapat di tarik kesimpulan bahwa pihak Lembaga Pertanahan Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan tanah pada proyek pembangunan *flyover* (jalan layang) yang menghubungkan jalan AW. Syahrani dan jalan Juanda dalam pelaksanaannya masih tidak sepenuhnya menjalankan sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terutama terutama pada pasal 37 mengenai

<sup>7</sup> Boedi Harsono, "Masalah Kerangka Persoalan dan Pokok-pokok Kebijakan Pertanahan Nasional, dalam BF Sihombing, Pergeseran Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah dan Swasta (Studi Kasus Pengaturan Pemilikan, Penguasaan Tanah di Provinsi DKI Jakarta)", Disertasi, Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 354

pelaksanaan musyawarah, yang dimana seharusnya setelah tim aprassial mengeluarkan hasil penilaian atas objek pembebasan tanah, dari hasil tersebut pihak Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah kepada masyarakat untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi.

Kendala di dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah adalah dalam proses ganti rugi terhadap tanah, dimana terdapat ketidaksesuaian atas nilai yang diberikan pemerintah dengan nilai yang dikehendaki masyarakat. Hal ini disebabkan bahwa pemerintah dalam menentukan besarnya nilai ganti kerugian atas tanah berdasarkan dari NJOP (nilai jual objek tanah) sedangkan masyarakat mematok harga dengan nilai yang sangat tinggi, bahkan terkadang memperhitungkan nilai harga tanahnya dengan beberapa tahun ke depannya.

Bahwa oleh karenanya penulis menyarankan seharusnya Panitia Pengadaan Tanah dalam melaksanakan Pengadaan Tanah pada setiap tahapan pelaksanaannya berpedoman pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah agar apa yang menjadi hak-hak masyarakat yang terkena dampak pembangunan *flyover* (jalan layang) dapat terpenuhi, sehingga masyarakat dapat lebih menikmati hasil dari melepaskan hak atas tanah yang dimiliki untuk kepentingan umum.

Perlu adanya peningkatan kualitas pendekatan sosiologis oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam hal mensosialisasikan dan memberi pemahaman atas Pelaksanaan Pengadaan Tanah sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 terutama pada tahapan pemberian ganti rugi. Agar masyarakat tidak menuntut nilai ganti rugi di luar ketentuan yang ada serta dapat turut berpartisipasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Kepustakaan :

Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia, Malang, 2007

Adriani Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

Peralihan Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011

Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004

A.P. Parlindungan, Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung, Mandar Maju, 2008

Jayadinata T. Johara, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, ITB, Bandung, 1999

John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1987

Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Buku Kompas, Jakarta, 2001

Muhammad Bakri, Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria), Citra Media, Yogyakarta, 2007

Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004

Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah, Dasamedia Utama, Jakarta, 1995

Soedjono dan H. Abdurrahman, Prosedur Pendaftaran Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 1987

Soeryono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1998

Soetrisno Hadi, Metodologi Research Jilid II, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1985

**B. Peraturan Perundang-undangan :**

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012

**C. Internet:**

Hari Sudiyono, Kepentingan Umum (Bonum Commune), [http://harisudiyono1.blogspot.com /2013/01/kepentingan-umum-bonum-commune.html](http://harisudiyono1.blogspot.com/2013/01/kepentingan-umum-bonum-commune.html) di akses tanggal 25 Juli 2015

**D. Surat Kabar:**

Amrullah, Flyover Ditarget Rampung November, Kaltim Post, 2015