

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI  
KEPENTINGAN UMUM DI KOTA SAMARINDA BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN  
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

*Muhammad Fachryan Nugraha  
Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Samarinda, Indonesia*

**Abstract**

Land acquisition for public use often experiences problems in the procurement process. The problem is that on one hand, the need for land in the context of development is so urgent while on the other hand the land supply is limited. This study aims to determine the suitability of land acquisition for public use in Samarinda City with Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest, and suitability of awarding compensation to holders of land rights with Law Number 2 of the Year 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. This type of research used in the writing of this law is empirical juridical research which in essence examines the applicable legal provisions and what happens in the reality of society. The research approach used is descriptive which aims to provide a specific description or explanation of the state of the

object or problem under study. The results of the study concluded that land acquisition in samarinda city not in accordance with applicable legal provisions in this case Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest because there are still obstacles that are often faced by the City Government of Samarinda. In case compensation is in accordance with Law No. 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. However, there are still disadvantaged citizens because the value of compensation is not sufficient for economic needs, as well as unpaid compensation.

**Abstrak**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering mengalami permasalahan dalam proses pengadaannya. Masalah tersebut adalah disatu sisi, kebutuhan tanah dalam rangka pembangunan sudah sedemikian mendesak sedangkan pada sisi yang lain persediaan tanah

terbatas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengetahui kesesuaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Samarinda dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan kesesuaian pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah dengan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Jenis Penelitian yang dipakai dalam penulisan hukum ini adalah penelitian yuridis empiris yang intinya mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan masyarakat. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah deskriptif yang bertujuan untuk memberikan memberikan gambaran atau penjelasan secara spesifik tentang keadaan objek atau masalah yang diteliti. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pengadaan tanah di kota samarinda tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam hal ini Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan

Umum karena masih terdapat kendala-kendala yang sering dihadapi oleh Pemerintah Kota Samarinda. Dalam hal ganti kerugian sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi, masih ada warga yang merasa dirugikan karena nilai ganti rugi yang tidak mencukupi kebutuhan ekonomi, serta ganti rugi yang belum dibayarkan.

## **PENDAHULUAN**

### **A. Alasan Pemilihan Judul**

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.<sup>1</sup> Demikian pentingnya kegunaan tanah bagi hidup dan kehidupan manusia,

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 3.

maka campur tangan Negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.<sup>2</sup> Hal ini ditindaklanjuti dengan pemberian landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah, sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD Negara RI) Tahun 1945 yang merupakan acuan dasar dalam pengaturan kehidupan berbangsa dan bernegara.

Pembangunan di Indonesia yang semakin hari semakin meningkat, tanah di Indonesia kebanyakan telah dimiliki atau setidaknya ada yang menduduki. Konsekuensinya apabila ada kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah, sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah yang sudah memiliki hak miliknya. Kegiatan mengambil tanah oleh pemerintah dalam

rangka menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut dengan pengadaan tanah yang disertai pemberian ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>3</sup>

Menyangkut persoalan pengadaan tanah setidaknya ada 2 (dua) dimensi harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat yaitu negara, yang diwakili oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan Bangsa Indonesia, yaitu rakyat harus sama-sama diperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut. Maksud dari sama-sama diperhatikan dan mentaati ketentuan adalah rakyat dan pemerintah saling menghormati hak dan menjalankan kewajiban masing-masing.

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di

---

<sup>2</sup> Hambali Thalib, 2009, *Sanksi Pidanaan Dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan diluar Kodifikasi Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, hlm. 1.

---

<sup>3</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2010, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hlm. 6.

dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas. Cara yang dapat ditempuh untuk mendapatkan tanah adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria.”<sup>4</sup>

Kenyataan yang terjadi selama ini, dalam praktik pengadaan tanah bagi kepentingan umum terkadang timbul persoalan antara pemerintah dengan masyarakat, terutama dalam hal pembebasan lahan. Mulai dari penggantian kerugian atas lahan yang dibebaskan dan waktu pembebasan lahan ataupun relokasi terhadap masyarakat. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memerhatikan peran dan fungsi

tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.<sup>5</sup>

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang seringkali mengalami hambatan dan tantangan. Mengenai prosedur sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsipal berada pada budaya yang tumbuh di masyarakat, yaitu masih ada anggapan dari beberapa masyarakat bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah berhak menentukan besarnya ganti rugi. Untuk mengubah budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan budaya antara masyarakat dengan pemerintah. Selama tidak ditemukan persamaan budaya, permasalahan serius akan selalu timbul. Sebenarnya perbedaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. II, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45.

---

<sup>5</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, hlm.70.

ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai dengan harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.<sup>6</sup>

Contohnya saja pengadaan tanah untuk pembangunan jalan di sekitar Jalan Bung Tomo, Kota Samarinda. Masih banyaknya terdapat jalan yang belum merata mengakibatkan terganggunya kenyamanan dan keselamatan pengendara. Lambatnya pengadaan tanah untuk pembangunan jalan ini karena masyarakat sekitar yang belum paham terhadap kebijakan pemerintah mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum ataupun jumlah dana ganti rugi yang tidak sesuai harga tanah lokal atau tidak mencukupi kebutuhan ekonomi maupun kebutuhan sosial masyarakat tersebut.

Berdasarkan penjelasan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dengan melakukan penelitian untuk penulisan hukum yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Di Kota Samarinda Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.

## **B. Perumusan dan Pembatasan Masalah**

### 1. Perumusan Masalah

a. Apakah pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Samarinda sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?

b. Apakah dalam pemberian ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ?

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *op. cit.* hlm. 46.

## 2. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini dapat dilakukan lebih fokus, sempurna dan mendalam maka penulis memandang permasalahan penelitian yang diangkat harus dibatasi. Oleh sebab itu, penulis membatasi diri hanya berkaitan dengan pengadaan tanah, serta pemberian ganti rugi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penulisan ini dimaksudkan untuk mendapatkan informasi mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Samarinda. Adapun tujuan penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui kesesuaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Samarinda dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
2. Untuk mengetahui kesesuaian pemberian ganti rugi kepada

pemegang hak atas tanah dengan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Samarinda Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Untuk kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dan Negara pemerintah mengadakan serangkaian pembangunan yaitu pengadaan tanah untuk fasilitas umum yang mengharuskan pemerintah memiliki lahan-lahan yang akan digunakan pembangunan tersebut, Kegiatan pembangunan dari waktu ke waktu semakin menghadapi tantangan terutama aspek penyediaan tanah untuk kegiatan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis tertanggal 3 September 2019 jam 12.00 Wita di Kantor Pertanahan Kota

Samarinda dengan Kepala Bidang Keagrariaan Dinas Pertanahan Kota Samarinda Bapak Yusdiansyah menyebutkan bahwa, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum memiliki beberapa tahapan-tahapan, antara lain :

#### 1. Perencanaan

Pasal 14 Ayat (1) dan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa, Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan perundang-undangan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat :

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana

- Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perikaraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- h. perkiraan nilai tanah, dan
- i. rencana penganggaran.

#### 2. Persiapan

Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum menyebutkan bahwa, Instansi terkait yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan :

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Pendataan awal lokasi rencan pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan

#### 3. Pelaksanaan

Pasal 27 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum menyebutkan bahwa, Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi :

- a. Inventarisasi dan indentifikasi penguasaan kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b. Penilaian ganti rugi, Pasal 31 Ayat (1) dan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian, Pasal 37 Ayat (1) dan Pasal 38 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- d. Pemberian Ganti Kerugian, Pasal 41 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

#### 4. Penyerahan Hasil

Pasal 48 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa, Penyerahan hasil pengadaan tanah oleh Lembaga Pertanahan kepada instansi yang memerlukan tanah dilakukan setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak, atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi



yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis tertanggal 3 September 2019 jam 12.00 Wita di Kantor Pertanahan Kota Samarinda dengan Kepala Bidang Keagrariaan Dinas Pertanahan Kota Samarinda Bapak Yusdiansyah menyebutkan bahwa, "Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Samarinda pada dasarnya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana ketentuan dalam UU No.2 Tahun 2012 jo Perpres 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, meskipun ada kekurangan yang bersifat tidak signifikan, artinya tidak berpengaruh terhadap regulasi yang sudah ada. Sebagai contoh misalnya pada saat pendataan yang dilaksanakan oleh Tim Persiapan ditemukan adanya 10 objek tanah yang dimiliki oleh

10 orang, akan tetapi pada saat pelaksanaan terdapat objek tanah yang lebih."

Beberapa kendala-kendala yang sering dihadapi Dinas Pertanahan Kota Samarinda, yaitu :

1. Bukti kepemilikan hak atas tanah (alas hak) yang dimiliki masyarakat.
2. Tumpang tindih lahan terhadap satu objek tanah yang memiliki dua kepemilikan hak atas tanah.
3. Tidak ada kesepakatan harga penggantian oleh masyarakat.

Kendala yang paling sering dihadapi adalah bukti kepemilikan hak atas tanah (alas hak). Sebagai contoh misalnya surat tanah yang dimiliki oleh orang yang sudah meninggal, maka perlu dibuatkan Ahli Waris dan Kuasa Ahli Warisnya. Dibutuhkan waktu yang lama untuk mencapai kesepakatan agar tanah tersebut dapat berpindah tangan.

Adapun solusi yang diambil pemerintah Kota Samarinda dalam mengatasi kendala tersebut adalah dengan mengevaluasi objek-objek tanah yang bukti kepemilikannya

bermasalah, pemerintah tidak akan melanjutkan ke tahap berikutnya sebelum bersih tanpa masalah.

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa ada beberapa tahapan-tahapan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Dinas Pertanahan Kota Samarinda, yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pengadaan tanah di Samarinda pada dasarnya sudah sesuai dengan UU No.2 Tahun 2012 jo Perpres 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, meskipun ada kekurangan yang tidak signifikan. Adapun kendala-kendala yang dihadapi pemerintah Kota Samarinda dalam pengadaan tanah, yakni bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak teregistrasi, pemilik tanah yang tidak mengetahui objek tanah yang dipegang, objek tanah yang tidak memiliki bukti kepemilikan, tumpang tindih lahan terhadap satu objek tanah yang memiliki dua kepemilikan hak atas tanah, dan

tidak adanya kesepakatan harga penggantian oleh masyarakat. Kendala-kendala ini menjadi penghambat yang paling sering dialami Pemerintah dalam hal pembangunan terutama yang bersifat kepentingan umum. Solusi yang diambil oleh pemerintah Kota Samarinda dalam mengatasi kendala tersebut dengan mengevaluasi objek-objek tanah yang bermasalah kepemilikannya.

#### **B. Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda Sudah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan.**

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai suatu cara dalam pengadaan tanah di Kota Samarinda diupayakan untuk mendapatkan ganti rugi akibat pembebasan atau pelepasan Hak Atas Tanah dengan mekanisme besar dan bentuk pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah mufakat.

Berdasarkan hasil wawancara penulis tertanggal 3 September 2019 jam 12.00 Wita di Kantor Pertanahan Kota Samarinda dengan Kepala

Bidang Keagrariaan Dinas  
Pertanahan Kota Samarinda  
Bapak Yusdiansyah  
menyebutkan bahwa,  
“Mekanisme penetapan ganti  
rugi diawali dengan penetapan  
nilai. Nilai penggantian itu  
didapat dari hasil penilaian oleh  
tim penilai. Dari hasil penilaian  
tersebut ditetapkan nilai  
penggantiannya dalam daftar  
nominatif yang disampaikan  
kepada pemegang hak atas  
tanah. Pemberian ganti kerugian  
kepada pemegang hak atas tanah  
sudah sesuai dengan ketentuan  
perundang-undangan karena  
nilai ganti kerugian yang  
disampaikan ke masyarakat itu  
berdasarkan atas nilai yang  
dilakukan oleh tim penilai yang  
mana telah diatur didalam  
ketentuan perundang-undangan.  
Jadi penilaian tersebut tidak  
dilakukan oleh pemerintah Kota  
Samarinda, tetapi memiliki tim  
penilai sendiri.”

Sebagaimana dalam Pasal  
63 dan Pasal 66 Peraturan  
Presiden Nomor 71 Tahun 2012  
tentang Penyelenggaraan  
Pengadaan Tanah Bagi  
Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum  
menyebutkan bahwa :

1. Penetapan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilai atau penilai publik.
2. Jasa penilai atau penilai publik diadakan dan ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.
3. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
4. Nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
5. Besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

Adapun hal-hal yang diperhatikan dalam penilaian ganti kerugian :

1. Untuk tanah nilainya didasarkan pada nilai nyata dengan memperhatikan NJOP tahun terakhir;
2. Faktor yang mempengaruhi harga tanah, yaitu lokasi dan

letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

### 3. Nilai taksiran bangunan/tanaman.

Akan tetapi masih terdapatnya warga yang masih kurang puas dengan nilai ganti rugi menjadi masalah bagi Pemerintah Kota Samarinda, karena nilai ganti rugi yang diberikan kepada warga Samarinda tidak mencukupi kebutuhan ekonomi warga tersebut. Adapun persoalan lain mengenai ganti rugi yang tak kunjung dibayarkan. Masalah-masalah tersebut menjadi kendala bagi pemerintah Kota Samarinda, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Dalam hal ini Pemerintah Kota Samarinda harus lebih memperhatikan lagi mengenai ganti rugi kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis tertanggal 3 September 2019 jam 12.00 Wita di Kantor Pertanahan Kota Samarinda dengan Kepala Bidang Keagrariaan Dinas Pertanahan Kota Samarinda Bapak Yusdiansyah menyebutkan bahwa, “Tuntutan warga Samarinda selama menyampaikan sosialisasi mengenai pengadaan tanah adalah warga meminta harga tanah yang lebih tinggi dari yang disampaikan oleh tim penilai. Akan tetapi dinas pertanahan Kota Samarinda masih tetap berpegang kepada nilai yang direkomendasikan oleh tim penilai tersebut. Karena itu sudah diatur oleh Undang-Undang. Walaupun pemegang hak atas tanah tidak menyepakati nilai yang sudah ditentukan, maka jalur yang diambil adalah melalui konsinyasi di pengadilan.”

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa mekanisme ganti kerugian pengadaan tanah dimulai dari penetapan nilai. Penetapan nilai ganti kerugian ditetapkan oleh tim penilai, hal ini diatur dalam Pasal 63 dan Pasal 66 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penilaian ganti rugi antara lain, Nilai tanah didasarkan pada nilai nyata dengan memperhatikan NJOP tahun terakhir, harga tanah dipengaruhi oleh lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, dan nilai taksiran bangunan dan tanaman. Masih terdapatnya warga samarinda yang kurang puas dengan nilai ganti rugi, selain itu ganti rugi yang belum dibayarkan menjadi masalah untuk Pemerintah Kota Samarinda. Tuntutan warga

Samarinda selama menyampaikan sosialisasi mengenai pengadaan tanah adalah warga meminta harga tanah yang lebih tinggi.

## **P E N U T U P**

### **A. Kesimpulan**

1. Tahapan Pengadaan tanah di Kota Samarinda tidak sesuai dengan UU No.2 Tahun 2012 jo Perpres 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, akan tetapi pengadaan tanah di kota samarinda memiliki beberapa kendala seperti, bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak teregistrasi, pemilik tanah yang tidak mengetahui objek tanah yang dipegang, objek tanah yang tidak memiliki bukti kepemilikan, tumpang tindih lahan terhadap satu objek tanah yang memiliki dua kepemilikan hak atas tanah, dan tidak adanya kesepakatan harga penggantian oleh masyarakat. Solusi yang diambil oleh Pemerintah kota samarinda dalam mengatasi kendala tersebut adalah

dengan melakukan evaluasi terhadap tanah-tanah yang bermasalah kepemilikannya.

2. Mekanisme penetapan ganti kerugian diawali dengan penetapan nilai. Penetapan nilai dilakukan oleh tim penilai sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi masih terdapat warga yang masih kurang puas karena nilai ganti rugi yang rendah, selain itu adanya masyarakat yang belum mendapatkan pembayaran ganti rugi menjadi masalah bagi Pemerintah Kota Samarinda.

## **B. Saran**

1. Hendaknya Pemerintah Kota Samarinda dalam hal pengadaan tanah sudah cukup baik namun kendala-kendala yang masih sering terjadi perlu diperhatikan, perlunya dilakukan upaya maksimal untuk mensosialisasikan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 kepada

masyarakat agar paham bahwa tanah yang ia miliki hendaknya dapat digunakan bagi kepentingan umum, karena kepentingan umum dilakukan agar masyarakat bisa lebih sejahtera.

2. Sebaiknya mengenai ganti kerugian sebaiknya pemerintah Kota Samarinda lebih memperhatikan nilai yang ditentukan karena masih banyaknya anggota masyarakat yang merasa dirugikan atas pengadaan tanah, selain itu pembayaran ganti rugi yang belum didapatkan oleh masyarakat yang terkena pengadaan tanah harus lebih diperhatikan lagi, karena masyarakat sudah melepaskan tanahnya kepada Pemerintah Kota Samarinda akan tetapi belum mendapatkan bayarannya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku Bacaan**

Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. II, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah*

*Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta.

Hambali Thalib, 2009, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan diluar Kodifikasi Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta.

Mudakir Iskandar Syah, 2010, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta.

Panduan Penulisan Hukum, 2008, *Skripsi, Memorandum Hukum, Studi Kasus*, Samarinda: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## **B. Peraturan Perundang - Undangan.**

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

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