

SKRIPSI

UPAYA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DALAM MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA SAMARINDA BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada

Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Disusun Oleh :

NADIA ADE PUTRI

NPM : 2174201020

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
2025**

SKRIPSI

UPAYA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DALAM MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA SAMARINDA BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada

Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Disusun Oleh :

NADIA ADE PUTRI

NPM : 2174201020

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
2025**



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI

KONSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI

Pada hari ini Selasa Tanggal, 15 April 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr. H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H..	KETUA	1.
2.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	SEKRETARIS	2.
3.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Nadia Ade Putri
NPM : 21. 111007.74201.020
JUDUL SKRIPSI : Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TERIMA**
Dengan Predikat : **A** Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda , 15 April 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

Nadia Ade Putri
NPM: 21. 111007.74201.020

Ketua Tim Penguji

Dr, H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H.
NIDN : 1105087302

SURAT PERNYATAAN ASLI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nadia Ade Putri

NPM : 2174201020

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum Dengan Judul: Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dala naskah ini dan disebutkan dala sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang

merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 27 Februari 2025

Yang Menyatakan,



Nadla Ade Putri
NPM : 2174201020

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Nadia Ade Putri

NPM : 2174201020

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Proposal : Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

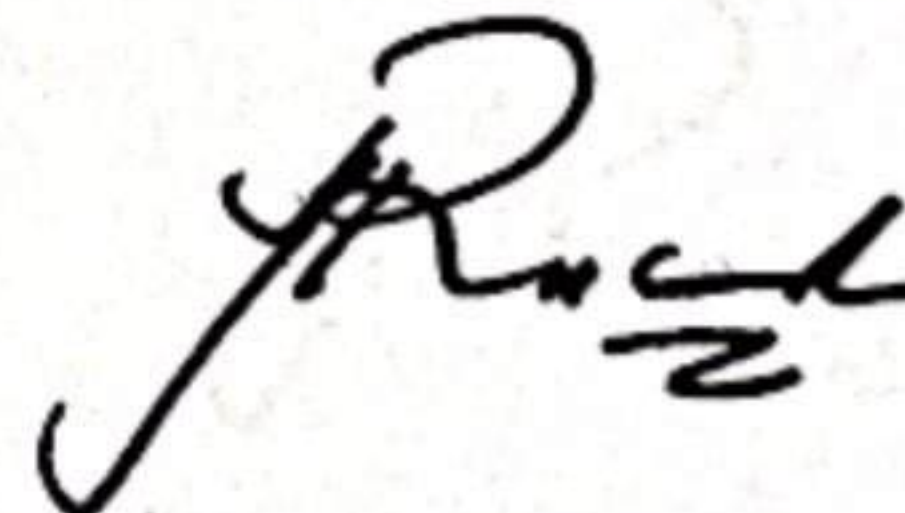
Menyetujui,

PEMBIMBING I



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

PEMBIMBING II



Hj. Rustiana, S.H., M.H
NIDN. 1107107705

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Nadia Ade Putri
NPM : 2174201020
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Proposal : Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Menyetujui,

PEMBIMBING I



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

PEMBIMBING II



Hj. Rustiana, S.H., M.H
NIDN. 1107107705

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda**



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO

Ungkapan Pribadi:

*Rasakanlah setiap proses yang kau tempuh dalam hidupmu,
Sehingga kau tau betapa hebatnya dirimu sudah berjuang
Sejauh ini*

Motto:

*“Allah tidak akan membebani seseorang
melainkan sesuai dengan kesanggupannya”*

(QS. Al-Baqarah 2:286)

ABSTRAKSI

Nama : Nadia Ade Putri

NPM : 2174201020

Judul Proposal : Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dosen Pembimbing : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
2. Hj. Rustiana, S.H., M.H.

Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah di Pasar Pagi Kota Samarinda Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" dipilih karena pentingnya menganalisis penerapan UU No. 2 Tahun 2012 dalam pembebasan hak atas tanah untuk proyek revitalisasi Pasar Pagi. Rumusan masalahnya adalah bagaimana upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan hak milik tanah dan kendala yang dihadapi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dan menyimpulkan bahwa upaya pemerintah belum optimal, dengan kendala utama berupa penolakan pemilik SHM terhadap kompensasi yang dianggap rendah, faktor historis dan emosional, kurangnya keterlibatan masyarakat dalam perencanaan, miskomunikasi, serta perbedaan pemahaman tentang status hukum SHM dan kepentingan umum.

Kata Kunci: Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah, Hak Milik

ABSTRACT

Name : Nadia Ade Putri

NPM : 2174201020

Title : Samarinda City Government's Efforts to Acquire Land Rights in the Form of Ownership Certificates at Pasar Pagi based on Law Of The Republic Of Indonesia Number 2 of 2012 Concerning Acquisition Of Land For Development In The Republic Interest

Instructor : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
2. Hj. Rustiana, S.H., M.H.

The Samarinda City Government's Efforts in Acquiring Land Rights at Pasar Pagi in Samarinda City Based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for the Public Interest" was chosen because of the importance of analyzing the application of Law No. 2 of 2012 in the acquisition of land rights for the Pasar Pagi revitalization project. The formulation of the problem is how the efforts of the Samarinda City Government in the acquisition of land rights and the obstacles faced. This research uses empirical juridical methods and concludes that the government's efforts have not been optimal, with the main obstacles being the rejection of SHM owners of compensation that is considered low, historical and emotional factors, lack of community involvement in planning, miscommunication, and differences in understanding of the legal status of SHM and public interests.

Keywords: Public Interest, Land Acquisition, Property Rights

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini dengan Judul “Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. Perancangan rancangan tugas akhir ini bertujuan guna melengkapi salah satu ketentuan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

Penyusun memahami sepenuhnya bahwa pengerjaan karya ini tidak mungkin rampung tanpa adanya bantuan dari sejumlah elemen. Maka dari itu, penyusun hendak mengungkapkan rasa penghargaan yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam proses perancangan usulan tugas akhir ini, yaitu :

1. Kedua orang tua, Ayah dan Ibu serta kakak dan kakak ipar yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada hentinya untuk penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.T., M.Pd., selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan sekaligus Dosen Pembimbing I penulis yang telah memberikan saran, petunjuk, dan

mengarahkan serta membimbing penulis dalam penyusunan proposal skripsi ini.

4. Ibu Hj. Rustiana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan proposal skripsi ini.
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
6. Seluruh staf dan karyawan Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda telah memberikan bantuan kepada penulis.
7. Kepada Muhammad Akmal Febri Fernanda yang selalu menemani penulis dalam keadaan suka maupun duka, yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis, dan memberikan dukungan, semangat, tenaga. Terima kasih telah menjadi bagian dalam perjalanan penyusunan penulis.
8. Sahabat tercinta “HOLIGEL”, yaitu Ndy dan Adel yang selalu menemani di setiap langkah, memberikan semangat dan selalu menjadi tempat suka dan duka penulis dari masa SMA hingga masa perkuliahan.
9. Sephia Ekaputri Damantari sebagai teman yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis, memberikan semangat dan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
10. Teman-teman kelas B angkatan 2021 yang selalu memberikan semangat dan motivasi selama penulisan skripsi ini.

Penyusun memahami bahwa rancangan usulan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal ini tentu disebabkan oleh terbatasnya wawasan dan pengalaman

yang dimiliki oleh penyusun. Oleh sebab itu, penyusun sangat mengharapkan adanya tanggapan berupa saran, pendapat, maupun kritik yang bersifat membangun dari berbagai kalangan. Semoga naskah usulan ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta seluruh pihak, khususnya dalam ranah keilmuan hukum.

Samarinda, 27 Februari 2025

NADIA ADE PUTRI

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER.....	i
BERITA UJIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN ASLI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO	vi
ABSTRAKSI.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Alasan Pemilihan Judul.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Dan Kegunaan	5
D. Metode Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG UPAYA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DALAM MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA SAMARINDA BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	12

A.	Landasan Teori.....	12
	1. Teori Kepentingan Umuum.....	12
	2. Teori Hak Milik.....	15
	3. Teori Hukum Tanah (<i>Expropriation Theory</i>).....	18
	4. Teori Keadilann Sosial.....	23
	5. Mekanisme PembebasanTanah.....	26
	6. Tahapan Pembebasan Tanah.....	29
B.	Landasan Faktual	40
	1. Pandangan Dinas Perdagangan UPTD Pasar Pagi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	39
	2. Pandangan Pemilik Ruko Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	41

BAB III PEMBAHASAN TENTANG UPAYA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DALAM MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA SAMARINDA BERDASARKAN UNDANG -UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....44

A.	Upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda berdasarkan
----	---

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	44
B. Kendala Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda....	47
BAB IV PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Tanah adalah komponen penting dalam hidup manusia, sehingga muncul pertanyaan mengenai legalitas hak-hak antara pelaku Pembangunan dan menggunakan lahan.¹

Faktanya, Republik Indonesia memiliki seluruh wilayah Indonesia yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bahwa “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Kewenangan memegang kendali dari pemerintahan itu diperuntukkan guna meraih sebanyak-banyaknya kemajuan warga dalam makna merealisasikan kesenangan dan kemuliaan untuk segenap warga Indonesia. Akan tetapi, faedah suatu kelompok undang-undang mesti patuh pada keperluan bangsa dan negara.²

Dalam pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik seringkali memerlukan pembebasan hak atas tanah, termasuk tanah dengan sertifikat hak milik. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, akan tetapi adanya fungsi sosial ini tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan dikesampingkan, melainkan tetap dilindungi.³

Fungsi sosial atas tanah tersebut menentukan bahwa dalam menggunakan

¹ Nurmasita Sahibu and others, ‘Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya’, *Jurnal Yustisiabel*, 7.2 (2023), p. 284, doi:10.32529/yustisiabel.v7i2.2870.

² M.H. Dr. Urip Santoso, S.H., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, 6th edn (kencana, 2017), III.

³ R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Karya Anda, Surabaya, 1998, hlm. 44-45

hak atas tanah lebih baik mempertimbangkan kepentingan umum, kepentingan negara dan rakyat daripada kepentingan pribadi sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyebutkan bahwa: “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama bagi rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dalam Undang- undang”. Maka dari itu Pemerintah memiliki otoritas untuk membebaskan dan mencabut hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Kepemilikan atas lahan adalah hak yang memberikan pemilik wewenang untuk memanfaatkan serta memungut hasil dari lahan yang dikuasainya. "Memanfaatkan" bermakna mengelola lahan guna membangun struktur, sementara "memungut hasil lahan" bermakna mengelola lahan untuk maksud selain membangun struktur, seperti bercocok tanam, perikanan, beternak, serta berkebun.⁴

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 53 berbunyi “Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dalam Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai disebutkan dalam pasal ini.”

Hak-hak tersebut dapat dipertahankan untuk mencegah gangguan di masa depan atau digunakan untuk kepentingan umum, seperti pasar, sekolah, jalan, dll. Jika tanah digunakan untuk kepentingan umum, seperti Pembangunan infrastruktur publik seperti pasar, maka hak atas tanah harus diberikan.

⁴ Maria S. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, 2008, hlm.

Dengan membayar kompensasi, pembebasan hak atas tanah mengakhiri hubungan hukum antara pemilik atau penguasa tanah. Istilah “pembebasan tanah” pertama kali disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden No. 55 pada Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam pengadaan tanah, perlu diperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Beberapa hal yang perlu dilakukan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah mengajukan permohonan pembebasan tanah, membentuk tim pembebasan tanah, menaksir Ganti rugi, melakukan penyuluhan, melakukan inventarisasi, dan melakukan pengukuran tanah.⁵

Namun, dalam sejumlah besar kasus pembebasan tanah yang dimiliki oleh warga selalu menyebabkan "ekses" yang berdampak signifikan terhadap stabilitas sosial. Seringkali terjadi konflik antara pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah yang akan digunakan untuk proyek pembangunan oleh penguasa yang bertanggung jawab untuk mencapai atau meminta tanah yang dimaksud dibebaskan, baik yang memiliki hak atau tidak.

Pasar Pagi Kota Samarinda merupakan salah satu pusat perdagangan tradisional yang memiliki nilai historis dan ekonomi yang penting bagi masyarakat Samarinda. Namun, seiring dengan perkembangan kota, Pasar Pagi mengalami berbagai permasalahan seperti kepadatan, kurangnya fasilitas yang memadai, dan kondisi lingkungan yang kurang tertata. Hal ini mendorong Pemerintah Kota Samarinda untuk melakukan revitalisasi Pasar Pagi dengan

⁵ sarkawi, ‘Aspek Yuridis Dan Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum’, *Faculty of Law Mataram University*, 26.2 (2011), pp. 88–108.

tujuan meningkatkan kualitas pasar, memberikan fasilitas yang lebih baik bagi pedagang dan pengunjung, serta meningkatkan daya saing pasar.

Dalam rangka merevitalisasi Pasar Pagi, Pemerintah Kota Samarinda perlu melakukan pembebasan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) dimiliki oleh para pedagang dan pemilik lahan di sekitar pasar. Proses pembebasan lahan ini harus dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Namun, revitalisasi Pasar Pagi menuai pro dan kontra yang menghalangi proses revitalisasi pasar. Konstruksi terhambat karena proses pembebasan tanah pada sejumlah ruko di Jalan Tumenggung, tepat di samping kanan Pasar Pagi belum menemukan titik temu. Terdapat 48 rumah ruko yang memiliki dasar hak resmi, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM), akan terkena dampak pemulihan pasar ini. Meskipun puluhan pemilik ruko tersebut telah disosialisasikan dan dihubungi, Tetapi masih belum mencapai kesepakatan. Namun, karena waktu yang terus berlalu, Pemerintah Kota Samarinda tetap fokus pada pembangunan dan terus berkomunikasi dengan 48 pemilik SHM. Para pemilik ruko bersertifikat hak milik (SHM) di lokasi tersebut kemudian menolak rencana tersebut karena khawatir akan kehilangan tempat tinggal mereka.

Pemerintah Kota Samarinda kemudian menawarkan opsi tukar guling, para pemilik SHM tetap bersikeras mempertahankan haknya dan menolak solusi tersebut. Para pemilik SHM percaya bahwa pemerintah kota Samarinda tidak adil dan mengabaikan hak-hak pedagang. Jika mereka tetap mengizinkan

pembangunan, para pemilik SHM akan kehilangan hak atas bangunan tersebut, yang sangat merugikan para pedagang karena opsi yang ditawarkan hanya bersifat temporer.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur tentang tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, termasuk untuk pembangunan infrastruktur publik seperti pasar. Undang-undang ini memberikan fondasi hukum yang kuat untuk pemerintah untuk melakukan pembebasan lahan demi kepentingan umum, namun tetap memperhatikan hak-hak pemilik tanah. Maka Penulis mengambil judul **“UPAYA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DALAM MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA SAMARINDA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah yang didapatkan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum?
2. Apa kendala Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda?

C. Tujuan Dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui upaya Pemerintah Kota samarinda dalam

melakukan pembebasan hak atas tanah berupa hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda berdasarkan UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- b. Untuk mengetahui kendala Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Studi ini bisa dimanfaatkan sebagai materi telaah akademis untuk mengetahui dan memperdalam pengetahuan mengenai upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda.
- b. Studi ini bisa dimanfaatkan sebagai materi telaah akademis untuk mengetahui dan memperdalam pengetahuan mengenai kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis pada penelitian, yaitu yuridis empiris. Penelitian Yuridis Empiris diartikan “suatu pendekatan penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris dari perilaku manusia; ini termasuk perilaku yang diamati secara langsung atau perilaku verbal yang dipelajari melalui wawancara.

Pengkajian empiris pun dimanfaatkan guna mencermati dampak dari tindakan insani yang berupa warisan kebendaan maupun catatan. Studi yuridis empiris didasarkan pada fakta yang didapatkan dari pemantauan atau pengalaman serta dianalisis baik secara kualitatif

maupun kuantitatif.⁶

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, menjabarkan pengkajian yuridis empiris adalah “penelitian hukum yang mempelajari serta menelaah perihal tindakan yuridis individu atau khalayak dalam hubungannya dengan hukum dan asal informasi yang dimanfaatkan bersumber dari data utama.”⁷

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer berasal dari sumber utama, seperti informan, responden, dan narasumber. Data utama penelitian ini berasal dari penjelasan dari Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Samarinda, Perwakilan Pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Samarinda (BPKAD).

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan fakta yang menopang serta menyokong fakta utama. Materi yuridis utama, pelengkap, ketiga, serta non-yuridis termasuk dalam informasi pelengkap. Data sekunder seperti buku-buku, literatur, jurnal, peraturan perundang-undangan, pendapat para pakar hukum, dan sumber lainnya yang terkait dengan studi ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang ditulis oleh penulis dalam

⁶ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia’, *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 3.2 (2019)

⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 82

penelitian ini terdiri dari beberapa cara untuk memperoleh data serta penyelesaiannya, yaitu:

a. Studi Lapangan

1) Wawancara

Wawancara guna memperoleh sumber data utama dengan teknik wawancara langsung kepada :

- a) Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Samarinda
- b) Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Samarinda (BPKAD)
- c) Pemilik Ruko

2) Penentuan Populasi dan Sampling

Populasi dapat didefinisikan sebagai sekumpulan orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan subjek penelitian. Sementara itu “Sampel” merupakan jumlah peserta penelitian yang ditetapkan oleh peneliti selama penyelidikan. Populasi dan sampel pada penelitian ini, yaitu Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Samarinda, Perwakilan Pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Samarinda (BPKAD).

b. Studi Kepustakaan

Penulis mengumpulkan informasi yang relevan dengan topik penelitian yang diangkat melalui studi kepustakaan. Studi

Kepustakaan menggunakan literatur, buku, catatan, dan laporan yang relevan untuk mengumpulkan data..

4. Analisis Data

Metode kualitatif merupakan sebuah metode analise penelitian yang menghasilkan informasi, tepatnya data yang diucapkan atau diucapkan oleh responden serta tindakan mereka yang realistis, yang diteliti dan dipelajari dengan cara yang tidak berubah. Pada metode ini analisis kualitatif dengan menganalisis data dari studi lapangan dengan cara merangkai dan memahami data yang sistematis dikelompokkan untuk meningkatkan pemahaman tentang keadaan atau masalah yang diteliti.

E. Sistematika Penulisan

Penulis membuat sistematika penulisan agar dapat membantu mempermudah siapa pun yang membaca penelitian ini untuk memperjelas tujuan pembahasan. Adapun sistematika penulisan yang dimaksud sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini adalah bab yang mengemukakan tentang alasan pemilihan judul, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan itu sendiri.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG UPAYA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DALAM MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA SAMARINDA

**BERDASARKAN UNDANG -UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

Bab ini merupakan bab yang menguraikan dasar-dasar teori yang diambil dari berbagai macam literatur, yang meliputi:

1. Landasan teori ini berisi teori dan konsep yang meliputi teori Pengawasan, Teori Kepentingan Umum, Teori Hak Milik, Teori Hukum Tanah (*Expropriation Theory*), dan Teori Keadilan.
2. Landasan faktual yang berisi tentang hasil wawancara dengan narasumber dengan sub bab Upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik di Pasar Pagi berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah menurut Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Samarinda, pandangan Dinas Perdagangan UPTD Pasar Pagi dalam pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik di Pasar Pagi berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, Pandangan pemilik ruko bersertifikat Hak Milik dalam pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik di Pasar Pagi berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini adalah bab yang menjawab rumusan masalah, yaitu:

1. Upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
2. Kendala Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini adalah bab terakhir yang menguraikan kesimpulan dan saran terhadap isi tulisan ini yang dimaksudkan untuk pihak-pihak yang terlibat serta daftar Pustaka.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG

UPAYA PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DALAM

MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH BERUPA

SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA SAMARINDA

BERDASARKAN UNDANG -UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012

TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Landasan Teori

1. Teori Kepentingan Umum

Kebutuhan publik merupakan suatu gagasan yang teramat krusial dalam tatanan berbangsa dan bernegara di Indonesia. Perihal ini menjadi esensial lantaran kebutuhan publik merupakan salah satu wujud interaksi antara negara dengan warga.⁸

Dalam Pasal 1 Peraturan Perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Lahan Demi Kebaikan Publik tercantum bahwa Kebaikan Publik adalah kebutuhan bangsa, negara, serta khalayak yang mesti direalisasikan oleh pemerintah dan dipergunakan seoptimal mungkin demi kemajuan warga.⁹

Definidi kepentingan umum menurut Maria S.W. Sumardjono dengan mengacu pada Ketetapan Kepala Negara Nomor 55 Tahun 1993 adalah "sebagai hajat seluruh elemen warga, sementara perihal aktivitas pembangunan demi kebaikan publik dibatasi pada aktivitas konstruksi yang dikerjakan dan kemudian diakui kepemilikannya oleh pemerintah, serta tidak dimanfaatkan guna meraih laba".¹⁰

⁸ RR. Meiti Asmorowati, 'Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum', *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 6.1 (2020).

⁹ Dr. Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur Serta Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)*, PT. Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 39

¹⁰ Dr. H.M. Arba SH., M.Hum., *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 22

Koentjoro Poerbopranoto menyatakan bahwa kebutuhan publik meliputi hajat khalayak, negara, serta bangsa. Keperluan perseorangan, kelompok, serta wilayah tidak setara dengan kebutuhan publik. Negara tidak mengakui kebutuhan individu sebagai esensi insani; akan tetapi, kebutuhan publik melampaui kebutuhan individu. Keperluan personal tidak bertumpu pada prinsip keadilan distributif; sebaliknya, kebutuhan publik, atau hajat masyarakat serta nasional, yang berfokus pada keadilan sosial bagi segenap warga Indonesia, menjadi fokus utama.¹¹

Patokan aktivitas dalam rangka demi kebaikan publik adalah apabila aktivitas tersebut menyentuh¹²

1. Kepentingan Bangsa dan Negara

Kebutuhan Bangsa dan Negara mengarah pada sasaran serta keutamaan yang dinilai krusial oleh suatu negara guna memelihara keberlanjutan eksistensinya, baik dalam lingkup dalam negeri maupun antarnegara.¹³ Kebutuhan ini wajib direalisasikan oleh pemerintah dan dimanfaatkan seoptimal mungkin demi kemajuan warga.

2. Kepentingan masyarakat luas;

Kepentingan masyarakat luas merujuk pada kesejahteraan dan kebutuhan bersama dari seluruh anggota masyarakat, tanpa memandang golongan, suku, agama, status sosial, atau perbedaan lainnya.¹⁴

¹¹ Dr. Marjan Miharja S.H., M.H, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Cendikia Press, Bandung, 2023, hlm. 101

¹² Annisa Berliani and others, Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan, *Collegium Studiosum Journal*, 7.1 (2024)

¹³ Meitty Josephin Balontia, M.Han, Memetakan Kepentingan Nasional Indonesia, <https://binus.ac.id/bandung/2021/12/memetakan-kepentingan-nasional-indonesia/>, Diakses 19 Februari 2025 Pukul 08.54 WITA

¹⁴ Hotman Sidauruk, Tanah Untuk Kepentingan Umum, <https://kppip.go.id/opini/tanah-untuk-kepentingan-umum/>, Diakses 19 Februari 2025 Pukul 08.50 WITA

3. Kepentingan rakyat banyak/bersama;

Kepentingan rakyat banyak atau bersama pada dasarnya dengan kepentingan umum, yaitu mengenai kesejahteraan dan kebutuhan seluruh anggota masyarakat tanpa memandang perbedaan.¹⁵

4. Kepentingan pembangunan

Kepentingan pembangunan merujuk pada kegiatan pembangunan yang memiliki karakteristik yang relevan. Kegiatan ini termasuk dalam kerangka pembangunan yang dilaksanakan di pusat maupun daerah.

Teori kepentingan umum suatu konsep yang memberikan justifikasi kepada negara untuk mengambil alih hak milik individu atas tanah untuk kepentingan umum, yaitu kepentingan masyarakat umum. Teori ini berdasarkan gagasan bahwa hak milik individu tidak bersifat mutlak dan dapat dibatasi oleh kepentingan yang lebih besar.

Meskipun negara dengan dalih kepentingan umum diperbolehkan untuk mengambil alih kepemilikan tanah rakyat, negara tetap berkewajiban untuk memperhatikan kepentingan individu yang tanahnya diambil alih dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil. Dengan kata lain, negara sebagai institusi publik dalam konteks kebijakan tetap harus memperhatikan keseimbangan antara dua kutub kepentingan, baik kepentingan individu maupun kepentingan publik.¹⁶

Penguasa dengan dalih mewujudkan kebutuhan publik mempunyai wewenang untuk melaksanakan "pembatasan hak penguasaan" dan bahkan "penarikan hak penguasaan lahan", di mana wewenang kebijakan ini berhubungan langsung dengan penguasaan lahan warga. Dalam kedudukan ini, tentu saja negara akan diperhadapkan pada dua sisi kebutuhan, yaitu antara kebutuhan warga negara (kebutuhan personal) di

¹⁵ Ibid

¹⁶ Dr. K. Ahmad Syafi'i SJ, *FIKIH AGRARIA : Hak Milik Individu Dan Otoritas Negara Atas Tanah Dalam Pemikiran Modern Hukum Islam*, Unisma Press, Malang, 2024, hlm. 17

satu sisi dan kebutuhan negara (kebutuhan publik) atas nama pembangunan pada sisi yang lain.¹⁷

Keterkaitan antara penarikan wewenang atas lahan dengan kebutuhan publik teramat gamblang bahwa suatu penarikan wewenang atas lahan hanya diperbolehkan dengan alasan kebutuhan publik disertai adanya kepastian kompensasi kerugian yang setimpal. Tanpa adanya ketentuan kebutuhan publik, suatu penarikan wewenang atas lahan atau suatu tindakan yang dianggap sebagai penarikan wewenang atas lahan tidak dapat dibenarkan.¹⁸

2. Teori Hak Milik

Hak milik didasarkan pada tata moral, sehingga hukum hanya berfungsi untuk melindungi hak milik daripada menjadi sumbernya. Dalam hal ini, hak milik adalah kumpulan hak-hak yang berkaitan dengan siapa yang berhak atas tersebut dan kapan hak tersebut dapat digunakan.

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa "Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6," dan bahwa jika pemilik tanah tersebut meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya selama ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.¹⁹

Hak Milik dimaksud sesungguhnya merupakan hak mutlak dari setiap orang bagi warga negara Indonesia dalam hal kepemilikan hak atas tanah dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.²⁰

Kepemilikan Absolut dapat berkelanjutan terus selama pemiliknya masih berkehidupan dan apabila pemiliknya telah berpulang

¹⁷ Ibid, hlm. 18

¹⁸ Dr. H. Iwan Erar Joesoef S, H., Sp.N., M.Kn, C.C.D, *PEMBANGUNAN JALAN TOL (Aspek Hukum, Politik & Filosofis)*, CV. Sarnu Untung, Purwodadi, 2023, hlm. 211

¹⁹ Dr. Urip Santoso S.H., M.H, *Hukum Perumahan*, KENCANA (Prenada Media), Jakarta, 2017, hlm. 82

²⁰ Dr. H. Idham, S.H., M.Kn, *Konstitualisme Tanah Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, PT. Alumni Penerbit Akademik, Bandung, 2021, hlm. 10

makakepemilikan absolutnya dapat diteruskan oleh pewarisnya, sepanjang memenuhi kriteria sebagai subjek kepemilikan absolut.²¹

James Wickel Nickel mengatakan bahwa terdapat beberapa teori mengenai fungsi hak, antara lain:²²

1. Teori Kepentingan, teori ini dihubungkan dengan aliran utilitarianisme, yang menyatakan bahwa peranan hak adalah guna mengembangkan kebutuhan seseorang dengan memberikan serta melindungi keuntungan.
2. Teori Kehendak, yang dikaitkan dengan aliran Kantian yang menyatakan bahwa peranan hak adalah guna mengembangkan kemandirian dengan memberikan serta melindungi wewenang, kebebasan, atau kendali dalam sejumlah aspek kehidupan.

Namun, Jean Jacques Rousseau berpendapat bahwa hak milik berasal dari hak kodrati. Sementara milik tak terbatas yang dibenarkan oleh John Locke, yang kemudian menjadi ketentuan di masyarakat-masyarakat Eropa modern, tidak dapat dibenarkan karena ketentuan itu merampas semua milik seluruhnya dari sebagian besar orang, bertentangan dengan hak alamiah dan pemerintah yang menjunjung tinggi hak tersebut sangat tidak adil.²³

Sedangkan Menurut Immanuel Kant, Kewenangan kepemilikan muncul karena insan bersifat logis, insan menaklukkan lingkungan serta mempunyai kewenangan tanpa batas guna memberdayakan lingkungan. Kendati demikian, Kant tidak setuju dengan Locke bahwa individu-individu dapat menjadikan sesuatu sebagai kepunyaan mereka semata-mata dengan menyatukan daya mereka dengan suatu materi dasar yang lain. Menurut Kant, kewenangan kepemilikan tidak dapat hadir jika kewenangan itu tidak diakui oleh individu lain. Kewenangan kepemilikan

²¹ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti, Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Cv. ANDIOFFSET, Yogyakarta, hlm. 3

²² Jemmy Sondakh, 'Karya Ilmiah - Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat (Eksistensi Pemanfaatan Dan Tantangannya Dalam Hukum Indonesia)', *Karya Ilmiah*, Icmi, 2014

²³ Agung Sujatmiko, 'Tinjauan Filosofis Perlindungan Hak Milik Atas Merek', *Jurnal Media Hukum*, 18.2 (2011)

personal hanya mungkin timbul sebagai akibat dari resolusi persoalan yang disepakati perihal kewenangan kepemilikan "kolektif, sehingga dalam tatanan alamiah segenap lahan akan dikelola secara gotong royong.²⁴

Penafsiran akan kepemilikan Hak Milik dapat diartikan sama, Entah dalam beragam aturan perundang-undangan maupun oleh para pakar. Oleh sebab itu, Kewenangan Kepemilikan atas lahan bagi bangsa Indonesia merupakan suatu telaah yang teramat krusial, lantaran kewenangan atas lahan merupakan hak kebendaan yang paling paripurna dan guna mengamankan kemakmuran kehidupan bangsa.²⁵

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu: ²⁶

1. Terjadi karena hukum adat;

Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat biasanya bersumber pada Perintisan rimba yang merupakan lahan komunal suatu kelompok undang-undang tradisional. Metode-metode tersebut kemudian akan ditertibkan agar tidak timbul kejadian-kejadian yang merugikan kebutuhan publik, sebab perintisan rimba yang tidak tertata dan serampangan tentu pada akhirnya akan mengakibatkan dampak yang teramat merugikan.

Penguasa tidak menetapkan dalam wujud peraturan perundang-undangan melainkan baru menyajikan arahan guna dapat memastikan bahwa suatu hukum tradisional tersebut masih eksis serta berlaku di wilayah setempat yakni berlandaskan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 perihal Panduan Penyelesaian Problematika Hak Komunal Kelompok Undang-Undang Tradisional, yakni bahwa penentuan masih eksisnya hak komunal serta penataan lebih lanjut implementasinya ditetapkan lebih lanjut di dalam Peraturan Daerah (Perda).

2. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ;

Pengalokasian wewenang atas lahan menurut ketetapan penguasa

²⁴ Rai Mantili, Eksistensi Teori Hak Milik Pribadi Dalam Kepemilikan Perseroan Terbatas (Dari Perspektif Sistem Kapitalisme Dan Sistem Ekonomi Pancasila), *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas*, 5.2 (2022)

²⁵ Dr. Ir. Anita D.A. Kolapaking, S.H., M.H, *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, PT. Aumni, 2013, hlm. 4

²⁶ Juosfiel Sadpri Pansariang, *Proses dan Syarat Untuk Mmmperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia, Lex Privatum*, 2.3 (2014)

ini diberikan dari lahan yang asalnya berstatus lahan negara, berlandaskan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Perihal Pelimpahan kewenangan Pengalokasian serta Pembatalan Ketetapan Pengalokasian Wewenang Atas Lahan Negara.

3. Terjadi karena ketentuan Undang-undang.

Pasal 1 ketentuan alih status, yang menyatakan; Hak Kepemilikan Mutlak atas lahan yang ada pada saat mulai berfungsinya peraturan perundang-undangan ini sejak momen itu menjadi hak milik, terkecuali apabila pihak yang memilikinya tidak memenuhi kriteria sebagaimana tercantum dalam Pasal 12. Guna mendapatkan hak-hak milik atas lahan tersebut diimplementasikan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 perihal Registrasi Lahan.

Maka dari itu Teori hak milik adalah konsep yang sangat signifikan dalam hukum yang mengakui hak seseorang untuk memiliki, menggunakan, menikmati, dan mengalihkan suatu aset. Namun, hak milik tidak bersifat mutlak dan memiliki fungsi sosial yang harus dihormati.

3. Teori Hukum Tanah (Expropriation Theory)

Dalam konteks hukum, tanah dianggap sebagai objek yang memiliki nilai budaya, ekonomi, dan social yang sangat penting. Oleh karena itu, ada berbagai teori yang mencoba menjelaskan bagaimana hak atas tanah diatur, siapa yang berhak menguasai tanah, dan bagaimana tanah digunakan dalam kerangka hukum.²⁷

²⁷ Op. Chit, Santoso, hlm. 9

Expropriation theory atau teori pengambilalihan tanah dalam konteks hukum tanah, merujuk pada tindakan pemerintah atau negara untuk mengambil alih hak milik tanah individu demi kepentingan umum. Teori ini didasarkan pada prinsip bahwa negara memiliki hak untuk menyesuaikan dan mengawasi penggunaan tanah untuk tujuan kepentingan umum.

Di antara kebutuhan ini adalah pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, jembatan, sekolah, rumah sakit, dan proyek lainnya yang bertujuan untuk meningkatkan kesehatan masyarakat. Proses ini termasuk pemindahan hak milik pemilik tanah legal ke pemerintah atau pihak berwenang dengan biaya yang wajar.

Menurut UUPA, hukum tanah harus didasarkan pada prinsip-prinsip yang dipegang oleh masyarakat Indonesia, atau hukum adat. Secara teoritis, hukum tanah harus didasarkan pada nilai-nilai masyarakat Indonesia. Salah satunya adalah bahwa Untuk kepentingan umum, hak atas tanah oleh negara harus dicabut dengan ganti rugi yang wajar dan diputuskan melalui musyawarah. Masyarakat seharusnya menerima dan mematuhi pengambilan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum. Di dalam Undang-undang ini memberikan landasan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah

untuk melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan, irigasi, bandara, pelabuhan, dan fasilitas umum lainnya.

Pengambilalihan lahan oleh pemerintah dalam rangka implementasi konstruksi demi kebaikan publik dinamakan dengan pengadaan lahan.²⁸ Menurut Ketetapan Kepala Negara Nomor 55 Tahun 1993, Pengadaan Lahan untuk Pembangunan demi Kebaikan Publik, Pasal 1 bagian 1 menyatakan bahwa pengadaan lahan adalah setiap usaha guna memperoleh lahan dengan metode memberikan ganti rugi kepada pihak yang berwenang atas lahan tersebut.

Menurut Boedi Harsono, pengadaan lahan adalah tindakan yuridis yang memutuskan relasi yuridis yang semula eksis antara pemegang wewenang atas lahan yang dibutuhkan dengan memberikan kompensasi dalam wujud dana, sarana, atau lainnya melalui perundingan guna meraih persetujuan antara pemegang wewenang atas lahan dan pihak yang memerlukannya.²⁹

Sedangkan Menurut Maria SW. Soemardjono, pengadaan lahan untuk aktivitas konstruksi demi kebaikan publik oleh pemerintah dilaksanakan melalui pemutusan atau pengalihan wewenang atas lahan. Pengadaan lahan tidak dapat diimplementasikan melalui transaksi jual beli, pertukaran, atau metode lain yang disetujui.³⁰

²⁸ Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum <https://www.hukumonline.com/berita/a/dasar-hukum-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-lt623dde3f7a04c/>, Diakses 18 Februari 2025, Pukul 16.58 WITA

²⁹ Dr. Rahayu Subekti. M.Hum. and others, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Widia Media Utama, Bandung, 2023, hlm. 14

³⁰ Ibid, hlm. 15

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kaidah yang mengendalikan penyediaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum dengan membebaskan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan memberikan kompensasi yang wajar.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berlaku sejak ditetapkan Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebelum Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hak atas tanah atau pembebasan tanah telah dicabut.³¹

Perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya memberikan dasar hukum untuk pembelian tanah untuk pembangunan yang bermanfaat bagi masyarakat umum. Instansi adalah pihak yang membutuhkan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT) bertanggung jawab atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan diketuai oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.³²

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dapat memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk bertindak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT) dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam hal ini, hak atas tanah dilepaskan kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian.³³

Di dalam proses pengadaan tanah ini, terdapat prinsip-prinsip berikut yang berfungsi sebagai pedoman untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum:

³¹ Suyanto, Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Cv. Jakad Publishing Surabaya, Surabaya, 2019, hlm. 8

³² Ibid, hlm. 9

³³ Ibid, hlm. 10

1. Asas Kesepakatan

Pemegang hak tanah dan pihak yang memerlukan lahan harus mencapai kesepakatan sebelum pembangunan dapat dimulai.

2. Asas Keadilan

Ketika tanah dimiliki, orang-orang Orang yang terkena dampak harus menerima kompensasi yang adil., sehingga kondisi sosial dan ekonomi mereka setidaknya setara dengan sebelum tanah digunakan.

3. Asas Kemanfaatan

Atas dasar ini, Pengadaan tanah harus memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat, bangsa, dan negara. Masyarakat secara keseluruhan harus menikmati hasil pembangunan.

4. Asas Kepastian Hukum

Sehingga Semua pihak harus memahami hak dan tanggung jawab masing-masing, dan proses pengadaan tanah harus dilakukan dengan cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

5. Asas Kesetaraan

Untuk memastikan bahwa tidak ada pihak yang mengalami kerugian dalam proses pengadaan tanah, asas ini menempatkan pihak yang terkena dampak secara proporsional dan pihak yang membutuhkan tanah.

6. Asas Keikutsertaan

Sangat penting bagi seluruh pemangku kepentingan untuk berpartisipasi dalam setiap tahap pengadaan tanah penting agar semua

pihak merasa terlibat dan terlibat dalam proses tersebut.

7. Asas Keterbukaan

Masyarakat yang terkena dampak berhak mendapatkan informasi tentang proyek, jadwal pembangunan, dan kebijakan ganti rugi. Selama proses ini, transparansi sangat penting untuk membangun kepercayaan publik.

8. Asas Kemanusiaan

Pengadaan tanah harus dilakukan dengan mempertimbangkan kepentingan sosial dan kemakmuran masyarakat karena asas ini menekankan perlindungan dan menghormati hak asasi manusia dan martabat setiap individu.

Dalam harus memenuhi persyaratan yang ketat, seperti kepentingan umum yang benar-benar menghendaki dan pemberian ganti rugi yang layak. Pembebasan tanah menetapkan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan memberikan kompensasi yang wajar sebagai ganti kerugian.³⁴

Dalam implementasi pembebasan lahan wajib berpedoman pada ketentuan derivatif ataupun fundamentalnya yang secara esensi menitikberatkan penghargaan utuh hak-hak dari khalayak secara terbuka serta komprehensif tanpa adanya hal yang disembunyikan.³⁵

4. Teori Keadilan Sosial

Konsep keadilan sosial dalam pembebasan hak menekankan pada perlakuan yang sama dan setara terhadap semuanya pihak yang

³⁴ Dr. Rahayu Subekti, M.Hum, and others, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Widia Media Utama, 2023, hlm. 1

berpartisipasi dalam proses pengadaan tanah, terutama bagi masyarakat yang terpengaruh secara langsung dari proses tersebut. Konsep ini melindungi dan menghormati hak masyarakat atas tanah, dan mereka menerima kompensasi yang layak atas kehilangan tanah dan sumber daya mereka.

Keadilan sosial, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), didefinisikan sebagai kerja sama untuk mewujudkan masyarakat yang Bersatu secara organis sehingga setiap anggota masyarakat memiliki kesempatan yang sama dan nyata untuk tumbuh dan belajar hidup berdasarkan kemampuan aslinya.³⁶

Selain itu, keadilan sosial berdasarkan Pancasila berbeda dengan keadilan sosial yang dimaksudkan oleh negara-negara sosialis yang meletakkan keadilan hanya pada aspek distributif, atau keadilan distributif. Pada keadilan distributif tekanan individu sangat dominan, sedangkan keadilan sosial berdasarkan Pancasila berfokus pada pembagian kekayaan.³⁷

Sedangkan menurut John Rawls keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus meposisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.³⁸

Gagasan keadilan sosial bagi segenap warga Indonesia adalah suatu hal yang patut senantiasa diperjuangkan dengan mengutamakan asas-asas keadilan dalam tiap ranah kehidupan, diharapkan masyarakat

³⁶ Arti Keadilan Sosial di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.lektur.id/keadilan-sosial>, Diakses 18 Februari 2025 Pukul 18.35

³⁷ Dr. Suwito S.H., M. Hum., C.N, Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.H, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2023, hlm. 8

³⁸ Pan Mohamad Faiz, 2009. "Teori Keadilan John Rawls", *Jurnal Konstitusi*, 6.1 (2009)

Indonesia mampu berkehidupan dalam keselarasan serta kemakmuran yang merata.³⁹

Penerapan prinsip keadilan sosial dalam pengadaan tanah dapat dilakukan dengan cara:⁴⁰

1. Memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak;
2. Melakukan sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat terkait manfaat pembangunan;
3. Mengedukasi masyarakat terkait keuntungan yang dapat dirasakan masyarakat dengan pembangunan;
4. Memanfaatkan peran aktif instansi yang memerlukan tanah

Mereka harus diberikan informasi yang jelas dan menyeluruh tentang alasan pembebasan hak atas tanah, efek yang mungkin terjadi, dan opsi kompensasi yang tersedia. Ini sesuai dengan sila kelima Pancasila, yang menekankan keadilan tidak hanya dalam kesetaraan (equity) dan keadilan dengan menyesuaikan keadaan rakyat serta jaminan hak oleh negara dan masyarakat tanpa memandang latar belakang.

Dalam proses pembebasan tanah, keamanan dan keuntungan sering kali lebih penting daripada keadilan dalam membayar pemegang

³⁹ Robby Nurtresna & Mabsuti, Peran Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan Sosial Di Masyarakat, *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social*, 4.2 (2024)

⁴⁰ Fikri Arif Wicaksono & Bambang Eko Turisno, Penerapan Asas Keadilan Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Infrastruktur Jalan Tol Trans Jawa, *Notarius*, 16.3 (2023)

hak atas tanah. Akibatnya, perselisihan atau ketidaksepakatan sering terjadi saat melakukan pembebasan tanah. Pemilik tanah menerima kompensasi masih tidak manusiawi dan tidak layak karena kedua belah pihak belum mencapai kesepakatan. Sebaliknya, Pemerintah biasanya menganggap ganti rugi sudah cukup. Karena diferensiasi pendapat ini, rencana pembebasan tanah untuk kepentingan umum gagal.

Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia didefinisikan sebagai keadilan sosial dalam berbagai bentuk, seperti keadilan distributive, komutatif, korektif, hukum, dan perlindungan kehidupan bersama.

Keadilan distributive adalah keadilan yang menekankan pada pembagian kekayaan dan sumber daya yang adil dan merata di antara anggota masyarakat; keadilan komutatif menekankan bahwa prestasi harus sama dengan kontraprestasi; keadilan tukar menukar, yang lebih mengutamakan hubungan timbal balik melalui pertukaran; Keadilan korektif membayar pihak yang dirugikan dengan cukup; dan keadilan hukum memberikan perlindungan dan keadilan yang adil. Untuk mencapai keadilan sosial, diperlukan keseimbangan antara hak dan kewajiban.

5. Mekanisme Pembebasan Tanah

Mekanisme pembebasan hak atas tanah adalah sistem atau prosedur hukum, administratif, dan teknis yang dilakukan oleh badan hukum atau pemerintah untuk memperoleh tanah mulai pihak yang berhak

(masyarakat/pemilik tanah) guna implementasi pembangunan demi kepentingan umum.

Proses ini dilakukan melalui memberikan memberi kompensasi yang layak dan adil, serta menjamin perlindungan hak masyarakat terdampak. Pengadaan tanah merupakan bagian penting dari pembangunan nasional, baik oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, maupun badan usaha milik negara.

Mekanisme pembebasan hak atas tanah yang dimiliki oleh negara untuk kepentingan umum mencakup beberapa dari tahapan penting yang perlu sesuai dengan persyaratan hukum dan peraturan yang berlaku. Tahap pertama adalah perencanaan, di mana pemerintah atau instansi yang memerlukan lahan menyusun rencana pembangunan serta menentukan lokasi yang masuk dalam kategori kepentingan umum, seperti jalan, pasar, sekolah, atau rumah sakit, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Selanjutnya, dilakukan penetapan lokasi melalui Surat Keputusan Kepala Daerah atau instansi terkait, sebagai dasar hukum untuk memulai pengadaan tanah sesuai Pasal 19 UU No. 2 Tahun 2012. Setelah itu, pemerintah melakukan pendataan dan inventarisasi tanah, bangunan, serta aset lainnya, dengan verifikasi status kepemilikan berdasarkan dokumen seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), HGB, atau girik, sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 19 Tahun 2021.

Tahap berikutnya adalah sosialisasi kepada masyarakat, di mana pemerintah menyampaikan informasi mengenai tujuan pengadaan tanah, hak-hak masyarakat, opsi ganti rugi atau tukar guling, dan tahapan pelaksanaannya, sesuai amanat Perpres No. 62 Tahun 2018 yang menekankan pentingnya penanganan konsekuensi sosial.

Kemudian dilakukan penilaian atau appraisal oleh fungsi penilaian independen untuk menentukan besaran ganti kerugian yang adil dan wajar, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012. Hasil appraisal digunakan dalam proses musyawarah dan persetujuan yang dicapai antara pemerintah dan pemilik tanah untuk menentukan bentuk ganti rugi, baik berupa uang, tanah pengganti, relokasi, atau gabungan, dan jika sepakat, dituangkan dalam akta pelepasan hak.

Dari aspek teknis, pelaksanaan di lapangan diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021, yang menjabarkan prosedur teknis seperti pembuatan peta bidang tanah, pengukuran, penilaian (appraisal), pelaksanaan ganti kerugian, tukar guling, hingga mekanisme relokasi. Peraturan ini penting dalam memastikan setiap tahapan pembebasan tanah dilakukan sesuai standar nasional dan dapat dipertanggungjawabkan secara administratif maupun hukum.

Setelah kesepakatan dicapai, dilakukan pembayaran ganti rugi atau tukar guling, di mana setelah pembayaran, tanah tersebut secara resmi menjadi milik pemerintah atau negara, sesuai dengan Pasal 36 UU No. 2

Tahun 2012. Tahapan selanjutnya adalah pengosongan dan pembongkaran bangunan di atas lahan, yang dapat dilakukan langsung atau melalui mekanisme lelang oleh instansi daerah seperti BPKAD, dengan mengacu pada aturan pengelolaan barang milik daerah.

Terakhir, masuk ke tahap pelaksanaan proyek pembangunan, di mana lahan yang sudah dibebaskan digunakan sesuai rencana, sementara pemerintah tetap berkewajiban melakukan evaluasi dan pemantauan sosial terhadap masyarakat yang terdampak, sebagai bagian dari komitmen menjaga keadilan dan ketertiban sosial dalam setiap proses pembangunan untuk kepentingan umum.

Tahapan dan mekanisme pada prinsipnya sama untuk seluruh bentuk kepemilikan tanah. Namun perbedaan muncul pada aspek administratif dan teknis, terutama dalam pembuktian hak dan bentuk kompensasi. Tanah tidak bersertifikat tetap diakomodasi dalam proses pengadaan tanah, namun dengan pendekatan sosial dan kehati-hatian hukum yang lebih tinggi.

6. Tahapan Pembebasan Tanah



Gambar 1. Tahapan Pembebasan Tanah

Proses pembebasan tanah di Indonesia dilaksanakan melalui empat tahapan utama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan Pasal 8 UU No. 2 Tahun 2012, mekanisme pengadaan tanah dilaksanakan dalam empat tahapan utama, yaitu:

1. Perencanaan

Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.”

Rencana pembebasan tanah tersebut dibuat dalam bentuk dokumen. Sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) PP No. 19 tahun 2021, dokumen tersebut paling sedikit memuat:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- c. Prioritas pembangunan nasional/daerah;
- d. Letak tanah;
- e. Luas tanah yang dibutuhkan;
- f. Gambaran umum status tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- h. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- i. Perkiraan nilai tanah;
- j. Rencana penganggaran; dan
- k. Preferensi bentuk ganti kerugian

Pada tahap awal revitalisasi, langkah krusial adalah memilih tempat yang akan digunakan untuk pembangunan, seperti kawasan padat penduduk, pasar lama, atau area yang sudah tidak produktif. Tim teknis dari instansi terkait, seperti Dinas Pekerjaan Umum atau BUMN, melakukan survei lapangan untuk menilai kondisi fisik lokasi tersebut. Selanjutnya, dilakukan koordinasi dengan pemerintah daerah untuk memastikan lokasi yang dipilih sesuai dengan ketentuan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

Penilaian sosial dan ekonomi dilakukan untuk memahami kepadatan penduduk, karakteristik sosial ekonomi, dan potensi konflik yang bisa timbul. Hasilnya berupa peta lokasi indikatif, data pemilik tanah dan

objek yang dibebaskan, serta rekomendasi kelayakan lokasi untuk melanjutkan tahap revitalisasi berikutnya.

Setelah lokasi layak, langkah berikutnya adalah penyusunan dokumen perencanaan, termasuk studi kelayakan (feasibility study). Studi ini menilai kelayakan proyek dari segi teknis, seperti desain, infrastruktur, dan akses transportasi, serta aspek ekonomi, seperti proyeksi biaya, sumber pendanaan (APBD, APBN, atau KPBU), dan analisis manfaat ekonomi melalui cost-benefit analysis.

Dalam aspek sosial, studi ini menilai dampak terhadap warga, potensi penggusuran atau relokasi, serta strategi pendekatan sosial yang melibatkan musyawarah dan partisipasi masyarakat, termasuk perhatian terhadap kelompok rentan dan isu gender. Aspek hukum juga menjadi perhatian, seperti status kepemilikan tanah, kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, dan identifikasi potensi sengketa lahan.

Selain studi kelayakan, disusun pula dokumen perencanaan teknis berupa master plan atau site plan, yang menggambarkan secara rinci tata letak bangunan, ruang terbuka hijau, fasilitas umum, dan zonasi pasca revitalisasi. Master plan ini juga mencakup strategi pembangunan bertahap sesuai dengan prioritas. Terakhir, disusun dokumen perencanaan anggaran dan jadwal pelaksanaan, yang memuat

Rencana Anggaran Biaya (RAB), tahapan implementasi proyek, serta penjadwalan kegiatan untuk memastikan proyek berjalan secara sistematis dan terukur.

2. Persiapan;

Tahapan persiapan dalam pembebasan tanah untuk proyek revitalisasi pasar dimulai dengan proses perencanaan oleh instansi yang memerlukan tanah. Langkah pertama adalah pembentukan Tim Persiapan oleh kepala daerah (wali kota atau bupati), yang terdiri dari unsur pemerintah daerah, perwakilan pedagang, tokoh masyarakat, serta kantor pertanahan. Tim ini bertugas mengoordinasikan semua tahapan persiapan dan menjaga agar proses berjalan secara transparan dan partisipatif.

Selanjutnya dilakukan pendataan awal subjek dan objek tanah. mendata bangunan, serta status kepemilikannya (tanah negara, milik daerah, atau tanah adat). Tahap ini juga mencakup identifikasi terhadap sarana dan prasarana di pasar yang akan terdampak, seperti jaringan listrik, air, dan saluran drainase.

Setelah pendataan, dilakukan sosialisasi dan konsultasi publik. Pemerintah mengundang para masyarakat yang terdampak, dan masyarakat sekitar untuk menyampaikan rencana revitalisasi. Sosialisasi ini menjelaskan alasan dan urgensi pembebasan tanah, desain baru, tahapan pembangunan, serta skema relokasi sementara atau tetap. Ini menjadi forum penting untuk mendengar aspirasi dan

keberatan dari warga atau pedagang yang terdampak, serta menjaring masukan agar proses berjalan dengan dukungan masyarakat.

Jika masyarakat menyetujui rencana tersebut, maka pemerintah daerah akan mengusulkan dan menetapkan Penetapan Lokasi (Penlok). Penlok ini diumumkan secara terbuka, baik melalui media massa, papan pengumuman, maupun kanal informasi resmi pemerintah. Penlok menjadi dasar hukum untuk melanjutkan ke tahap pelaksanaan pengadaan tanah, termasuk pemberian ganti rugi (jika ada tanah milik warga) atau penyediaan tempat usaha pengganti.

Pemerintah juga perlu merancang skema kompensasi atau insentif, seperti penyediaan kios sementara, bantuan biaya pindah, atau prioritas kios dalam bangunan pasar baru. Seluruh proses ini harus berjalan dengan prinsip musyawarah, adil, dan tidak merugikan.

3. Pelaksanaan

Tahap pelaksanaan pembebasan tanah dimulai setelah lokasi proyek telah ditetapkan secara resmi melalui Penetapan Lokasi (Penlok) oleh gubernur atau bupati/wali kota. Pada tahap ini, fokus utama adalah proses pengadaan tanah secara langsung dari masyarakat atau pemilik lahan, dengan prinsip musyawarah dan keadilan. Pelaksanaannya dilakukan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah, biasanya adalah Kantor Pertanahan (BPN) bersama tim teknis dari instansi yang memerlukan tanah.

Langkah pertama dalam tahap pelaksanaan adalah inventaris dan

pengenalan subjek dan item pengadaan tanah. Tim melakukan pengumpulan data rinci terhadap tanah yang akan dibebaskan, termasuk luas tanah, batas-batasnya, jenis dan jumlah bangunan, tanaman, juga pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Data ini biasanya dikumpulkan melalui pengukuran lapangan dan pemeriksaan dokumen kepemilikan.

Setelah data lengkap, dilakukan evaluasi penggantian kerugian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Penilaian ini dilakukan secara profesional dan independen untuk menentukan nilai wajar ganti rugi atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya. Unsur yang dinilai bisa meliputi nilai tanah, bangunan, tanaman, biaya relokasi, kehilangan pendapatan, serta dampak non-material lainnya.

Langkah berikutnya adalah rapat untuk menetapkan bentuk dan besaran ganti kerugian. Musyawarah ini mempertemukan pihak pemerintah (sebagai pelaksana proyek) dan pemilik lahan atau ahli warisnya, untuk menyepakati bentuk kompensasi yang diberikan. Ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, relokasi, atau cara lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Setelah kesepakatan tercapai, dibayarkan kepada pemilik tanah sebagai ganti kerugian. Pembayaran biasanya ditransfer langsung ke rekening masing-masing pihak, dan dilengkapi dengan penandatanganan berita tentang peristiwa pelepasan hak. Tanah yang telah dibebaskan kemudian diserahkan secara resmi kepada institusi

yang membutuhkan tanah dan status hak milik akan diubah sesuai peruntukannya (misalnya menjadi milik negara atau pemerintah daerah).

Namun, jika terjadi penolakan atau tidak tercapai kesepakatan, maka pemerintah dapat melakukan konsinyasi ke pengadilan negeri. Artinya, uang ganti rugi dititipkan ke pengadilan agar proses hukum dapat berjalan, dan proyek tetap bisa dilanjutkan sesuai jadwal. Proses ini dilakukan berdasarkan aturan hukum untuk menghindari stagnasi proyek.

4. Penyerahan Hasil

Tahap terakhir adalah penyerahan hasil dalam proses pembebasan tanah, setelah proses perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan selesai dilakukan. Tahap ini menandai alih kepemilikan dan penguasaan tanah dari masyarakat (pemilik sebelumnya) kepada instansi yang memerlukan tanah, seperti pemerintah daerah, kementerian, atau BUMN. Tujuan utamanya adalah memastikan bahwa seluruh proses telah dilakukan secara sah, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan secara administratif dan hukum.

Setelah seluruh pembayaran ganti kerugian dilakukan dan proses pelepasan hak selesai, maka tanah yang telah dibebaskan secara resmi diserahkan kepada instansi pengguna. Penyerahan ini dilakukan melalui berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah, yang memuat data teknis lahan, jumlah bidang, luas tanah, dokumen yang

dilampirkan, serta nama pemilik tanah sebelumnya. Berita acara ini ditandatangani oleh pejabat dari Kantor Pertanahan (BPN), perwakilan instansi pengguna tanah, dan disaksikan oleh pihak terkait seperti pemerintah daerah dan aparat hukum.

Selanjutnya, sertifikat tanah atas nama pemilik lama yang telah melepaskan haknya akan dibatalkan atau dialihkan, dan kemudian diterbitkan sertifikat baru atas nama pemerintah atau instansi pengguna melalui proses perubahan hak di Kantor Pertanahan. Jika tanah tersebut sebelumnya belum bersertifikat, maka akan dilakukan proses pendaftaran baru.

Penyerahan hasil ini juga menandai bahwa lahan telah siap secara hukum dan fisik untuk dimanfaatkan sesuai dengan tujuan proyek, seperti revitalisasi pasar, pembangunan jalan, sekolah, rumah susun, atau fasilitas publik lainnya. Pada tahap ini, biasanya juga dilakukan pembersihan lokasi atau pembongkaran bangunan lama (jika belum dilakukan sebelumnya), sebagai persiapan pembangunan.

Selain itu, tahap penyerahan hasil juga disertai dengan pelaporan administrasi, seperti laporan kegiatan pengadaan tanah, dokumentasi proses, daftar pembayaran ganti rugi, dan dokumen-dokumen hukum lain yang menjadi arsip resmi dan alat kontrol pemerintah.

Tahapan pembebasan hak atas tanah, baik yang bersertifikat maupun yang tidak bersertifikat pada prinsipnya mempunyai langkah-langkah yang sama, namun terdapat perbedaan yang signifikan terkait prosedur

administratif dan teknik pelaksanaannya. Tanah yang bersertifikat memiliki status hukum yang jelas dan tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena cara pembebasan hak atas tanah ini lebih terstruktur dan lebih cepat dalam hal administratif.

Proses pembebasan hak atas tanah yang bersertifikat dimulai dengan:

1. Perencanaan proyek untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan atau pasar, yang sesuai dengan rencana pembangunan kota. Pada tahap penetapan lokasi, tanah yang dibebaskan ditetapkan melalui Surat Keputusan Kepala Daerah atau instansi pusat, memberikan dasar hukum untuk pengadaan tanah.
2. Pendataan dan inventarisasi tanah dilakukan dengan mencatat pemilik, luas tanah, dan status kepemilikan yang terdaftar di BPN, mempermudah verifikasi. Sosialisasi dilakukan untuk memberi informasi kepada masyarakat mengenai hak-hak pemilik tanah dan opsi ganti rugi, baik uang atau tanah pengganti. Untuk menentukan nilai pasar dan ganti rugi yang adil, penilai independen menilai tanah.
3. Musyawarah dan kesepakatan dicapai mengenai ganti rugi dan bentuknya. Pembayaran ganti rugi dilakukan setelah kesepakatan dicapai, dan pengosongan serta pembongkaran tanah dilakukan oleh pemilik. Jika pemilik tidak mengosongkan tanah sesuai

kesepakatan, pemerintah dapat menggunakan mekanisme hukum.

Sedangkan tahapan pembebasan hak atas tanah tidak bersertifikat, seperti tanah girik atau tanah adat, lebih kompleks dan memerlukan prosedur yang lebih hati-hati.

1. Perencanaan proyek kepentingan umum yang melibatkan penetapan lokasi melalui Surat Keputusan Kepala Daerah.
2. Pendataan dan verifikasi tanah melibatkan pengumpulan bukti fisik atau kesaksian masyarakat untuk memastikan penguasaan sah tanah, yang memakan waktu lebih lama.
3. Sosialisasi kepada masyarakat dilakukan lebih intensif untuk menjelaskan hak-hak pemilik dan opsi ganti rugi. Penilaian tanah dilakukan berdasarkan kondisi fisik dan sosial ekonomi tanah tersebut, sebagai kompensasi yang lebih fleksibel, termasuk relokasi atau tukar guling. Setelah itu, dilakukan musyawarah dan kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti rugi, yang bisa berupa uang, tanah pengganti, atau kompensasi sosial.
4. Pembayaran ganti rugi dilakukan sesuai kesepakatan, dan pengosongan tanah harus dilakukan oleh pemilik setelah pembayaran. Jika tidak dilaksanakan, pemerintah dapat menggunakan mekanisme hukum.

Perbedaan utama dengan tanah bersertifikat adalah proses verifikasi yang lebih rumit dan melibatkan lebih banyak bukti sosial serta opsi kompensasi sosial seperti relokasi.

B. Landasan Faktual

1. Pandangan Dinas Perdagangan UPTD Pasar Pagi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Adapun berdasarkan hasil wawancara terkait Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang telah dilakukan oleh penulis terhadap Kepala UPTD Pasar Pagi pada tanggal 13 Maret 2025 bertempat di Gedung Graha Ruhui Rahayu Jl. Ir. H. Juanda No. 81 Kel. Air Hitam, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda dengan Bapak Abdul Azis, S.E., selaku Kepala UPTD Pasar Pagi.

Dalam wawancara tersebut Bapak Abdul Azis selaku Kepala UPTD Pasar Pagi menjelaskan bahwa dalam pendataan awal yang dilakukan oleh Dinas Perdagangan bersama kecamatan Samarinda Kota terkait ruko yang terdampak dalam pembebasan lahan adalah 48 ruko yang bersertifikat hak milik tetapi pada saat pendataan kembali ternyata ada 51 ruko bersertifikat hak milik yang terdampak dalam pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik.

Sementara itu di dalam hal ini Dinas Perdagangan tidak memiliki kewenangan penuh dalam menangani permasalahan yang ada, tetapi Dinas Perdagangan ikut membantu Pemerintah Kota Samarinda dalam pendataan dan memberikan sosialisasi terhadap 51 pemilik ruko tersebut. Dinas Perdagangan juga ikut serta dalam melakukan sosialisasi dengan bidang aset daerah Kota Samarinda, Kecamatan Kota Samarinda, Kelurahan Samarinda Ulu dan bhabinsa. Sosialisasi terakhir dilaksanakan di Kecamatan Samarinda Kota dengan membahas tindak lanjut mengenai permasalahan pembebasan hak atas tanah, progress penataan Pasar Pagi dan memberikan sedikit gambaran mengenai jangka panjang pembangunan Pasar Pagi yang akan di tata ulang oleh Pemerintah Kota Samarinda.

Bapak Azis juga mengatakan bahwa didalam sosialisasi tersebut Pemerintah Kota Samarinda juga memberikan kesempatan kepada pemilik ruko membuat opsi yang sekiranya tidak merugikan kedua belah pihak dalam pembebasan hak atas tanah tersebut. Pemerintah Kota juga meyakinkan kepada pemilik ruko bahwa revitalisasi Pasar Pagi akan tetap berjalan dan bersama sama untuk mencari jalan terbaik agar pemilik ruko tidak dirugikan. Untuk tawaran yang dilakukan dalam pembebasan hak atas tanah Pemerintah Kota Samarinda masih menunggu opsi yang akan diberikan oleh pemilik ruko dan Sebagian dari pemilik ruko juga sudah ada yang menerima tawaran yang diberikan Pemerintah Kota Samarinda.⁴¹

Dengan demikian, hasil wawancara ini mengungkapkan bahwa peran Dinas Perdagangan Kota Samarinda, khususnya terkait dalam pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik, yaitu sebagai penengah dalam proses pembebasan hak tanah yang terjadi di Pasar Pagi Kota Samarinda, membantu pendataan terhadap ruko mana saja yang terdampak, dan membantu memberikan sosialisasi kepada pemilik ruko yang terdampak. Dalam hal ini Dinas Perdagangan tidak memiliki wewenang yang lebih dalam proses pembebasan tanah berupa sertifikat hak milik tindakan yang diambil oleh Pemerintah Kota Samarinda terkait Revitalisasi Pasar Pagi.

2. Pandangan Pemilik Ruko Bersertifikat Hak Milik Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Adapun berdasarkan hasil temuan terkait Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak

⁴¹ Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Azis, S.E., selaku Kepala UPTD Pasar Pagi Dinas Perdagangan Kota Samarinda, Pada tanggal 13 Maret 2025, Pukul 11.54 WITA

Milik Di Pasar Pagi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang telah dibuat oleh penulis terhadap perwakilan pemilik ruko yang terdampak pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik, yaitu Bapak A, Bapak L, dan Bapak J pada tanggal 28 Februari 2025 bertempat di Jalan Mas Temenggung, Kel. Pasar Pagi, Kec. Samarinda Kota, Kota Samarinda dengan perwakilan pemilik ruko yang bersertifikat hak milik adalah sebagai berikut.

Dalam hasil wawancara pemilik ruko pertama, yaitu Bapak J sebagai perwakilan dari pemilik ruko yang mempunyai sertifikat hak milik mengatakan bahwa Ganti rugi yang diberikan Pemerintah Kota Samarinda tidak sesuai dengan harga pasaran. Pemilik ruko tidak membuka harga dalam proses pembebasan hak atas tanah tersebut karena menurutnya tidak ada untung ruginya yang dalam artian pemilik ruko tidak ingin menjual ruko mereka dengan Ganti rugi yang tidak sesuai.

Tawaran yang diberikan oleh Pemerintah Kota Samarinda mengenai pemindahan hak atas tanah bersertifikat hak milik menjadi HGB benar adanya, namun para pemilik ruko bersertifikat hak milik tidak mau menerima tawaran yang diberikan oleh Pemerintah Kota Samarinda tersebut. Dikarenakan menurut keterangan Bapak J itu tidak sesuai dengan hak yang mereka punya, yang dimana jika suatu saat tidak bisa membayar uang tahunan atau uang sewa maka mereka harus keluar dari tempat tersebut.

Lebih lanjut, Bapak J juga mengatakan bahwa jika mereka melakukan usaha ditanah mereka sendiri yang diakui negara dan sudah lama mereka miliki secara turun temurun yang apabila disaat usaha mereka sedang sepi atau ramai mereka tidak perlu memikirkan uang sewa bangunan untuk tempat usaha mereka. Jika mereka menggunakan HGB juga harus membayar pajak, bayar uang sewa dan PBB, namun jika mereka berada di tanah mereka sendiri mereka tidak harus memikirkan uang sewa hanya memikirkan untuk membayar pajak dan PBB.

Dalam sosialisasi yang diberikan pertama kali oleh Pemerintah Kota Samarinda yang dilaksanakan di Balai Kota dari 51 ruko tersebut tidak ada yang menyetujui tawaran yang diberikan oleh Pemerintah Kota Samarinda. Dalam sosialisasi pertama tersebut pemerintah kota langsung memberikan opsi jual atau tukar guling kepada pemilik ruko. Di dalam

sosialisasi tersebut Bapak J mengatakan bahwa tidak adanya pemberitahuan mengenai maksud dan tujuan dari revitalisasi Pasar Pagi. Menurutnya Pemerintah Kota Samarinda langsung meminta pemilik ruko untuk mengambil keputusan. Dan didalam sosialisasi yang kedua yang dilaksanakan di Kecamatan Kota Samarinda berisi pembahasan mengenai hal yang sama seperti sosialisasi pertama yang diberikan oleh Pemerintah Kota Samarinda dengan memberikan opsi jual atau melakukan tukar guling dan renovasi terhadap bangunan pemilik ruko bersertifikat SHM.⁴²

Dalam hasil wawancara dengan perwakilan pemilik ruko bersertifikat hak milik kedua, yaitu Bapak A sebagai pemilik ruko mengatakan bahwa pemilik ruko telah melakukan rapat dengan Pemerintah Kota Samarinda mengenai pembebasan hak atas tanah tersebut. Dan menurut keterangan Bapak A para pemilik ruko sepakat agar ruko bersertifikat hak milik yang mereka punya direnovasi saja. Namun masih menunggu kelanjutan dari Pemerintah Kota Samarinda mengenai opsi yang mereka pilih.⁴³

Hasil wawancara pemilik ruko ketiga, yaitu Bapak L sebagai perwakilan ruko juga mengatakan bahwa menurutnya dalam proses pembebasan hak atas tanah ini dapat merugikan pemilik ruko dikarenakan opsi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Samarinda tidak sesuai dengan hak mereka. Karena sebagai pemilik sertifikat hak milik seharusnya menerima Ganti rugi yang sesuai dengan nilai property kami secara penuh, termasuk nilai tanah dan bangunan yang ada.

Dengan adanya opsi tukar guling ke HGB menurut nya tidak memperhitungkan status kepemilikan tanah yang ia miliki secara sah. Lanjut, Bapak L juga mengatakan bahwa ia berharap bahwa ada penyelesaian yang adil agar hak pemilik ruko bersertifikat hak milik dapat dihargai dan Ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Samarinda sesuai dengan nilai yang seharusnya.⁴⁴

⁴² Hasil wawancara dengan Bapak berinisial J, selaku Pemilik Ruko Bersertifikat Hak Milik, Pada tanggal 28 Februari 2025, Pukul 09.34 WITA

⁴³ Hasil wawancara dengan Bapak berinisial A, selaku Pemilik Ruko Bersertifikat Hak Milik, Pada tanggal 28 Februari 2025, Pukul 09.50 WITA

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Bapak berinisial L, selaku Pemilik Ruko Bersertifikat Hak Milik, Pada tanggal 28 Februari 2025, Pukul 10.20 WITA

BAB III

**PEMBAHASAN TENTANG UPAYA PEMERINTAH KOTA
SAMARINDA DALAM MELAKUKAN PEMBEBASAN HAK ATAS
TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DI PASAR PAGI KOTA
SAMARINDA BERDASARKAN UNDANG -UNDANG NOMOR 2
TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

A. Upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Kepentingan umum merupakan sebuah konsep yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia. Hal ini menjadi penting karena kepentingan umum merupakan salah satu bentuk hubungan antara negara dengan Masyarakat. Dalam Pasal 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum berbunyi bahwa “Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan Masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pada hal ini kepentingan umum sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia. Hal ini menjadi penting karena kepentingan umum merupakan salah satu bentuk hubungan antara negara dengan masyarakat.

Dalam Pasal 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum berbunyi bahwa “Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Kriteria dilakukannya kepentingan umum adalah apabila kegiatan tersebut menyangkut mengenai kepentingan Bangsa dan Negara, kepentingan masyarakat luas, kepentingan rakyat banyak/bersama, dan kepentingan bersama.

Dalam hal ini Pemerintah Kota Samarinda melakukan pembebasan hak atas tanah berupa hak milik sangat penting untuk mendukung Pembangunan dan pengembangan dikawasan Pasar Pagi Kota Samrainda. Pada konteks ini pembebasan hak atas tanah yang dilakukan menjadi krusial karena melibatkan hak milik individu.

Hak Milik dimaksud sesungguhnya merupakan hak mutlak dari setiap orang bagi warga negara Indonesia dalam hal kepemilikan hak atas tanah dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dijelaskan dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6,” dan bahwa jika pemilik tanah tersebut meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya selama ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Mekanisme yang dilakukan oleh pemerintah dalam upaya pembebasan hak atas tanah sendiri mencakup sejumlah tahapan administratif, teknis, dan sosial,

atas tanah sendiri mencakup sejumlah tahapan administratif, teknis, dan sosial, sesuai dengan prosedur perundang-undangan. Dalam mekanisme tersebut Pemerintah Kota Samarinda Tahapan awal yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Samarinda sendiri adalah dengan menyusun rencana pembangunan, termasuk menentukan luas lahan dan bangunan yang terdampak dan menentukan apakah proyek revitalisasi termasuk dalam kategori kepentingan umum, sebagaimana disebut dalam Pasal 10 UU No. 12 Tahun 2012.

Tahapan Kedua yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Samarinda adalah dengan melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap ruko bersertifikat hak milik yang terdampak. Inventarisasi dan identifikasi sendiri melibatkan Dinas Perdagangan Kota Samarinda, UPTD Pasar Pagi, Kecamatan Samarinda Kota, dan Bidang aset daerah. Dalam tahapan ini dilakukan pendataan jumlah dan identitas pemilik ruko, verifikasi legalitas tanah yang dalam hal ini bersertifikat hak milik dan melakukan pemeriksaan kepemilikan. Hasil dari inventarisasi dan identifikasi tersebut dihasilkan perubahan data kepemilikan yang awalnya terdapat 48 ruko menjadi 51 ruko. Dari 51 Ruko ditemukan bahwa beberapa di antaranya hanya memiliki Hak Guna Bangunan (HGB), bukan SHM. Tiga pemilik HGB telah menyerahkan dokumen mereka, sementara empat pemilik SHM lainnya juga telah memberikan persetujuan untuk dipindahkan.

Setelah melakukan identifikasi dan inventarisasi Pemerintah Kota Samarinda melakukan proses sosialisasi dengan tujuan menjelaskan tujuan dan maksud dari sosialisasi tersebut dan melakukan penawaran opsi, yaitu Bagi

pemilik SHM yang bersedia menyerahkan hak atas tanah mereka, Pemkot menawarkan dua opsi: pertama, tukar guling dengan nilai yang adil; kedua, ganti rugi sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Meskipun Pemkot telah menawarkan opsi-opsi tersebut, beberapa pemilik SHM menolak revitalisasi pasar. Beberapa di antaranya meminta ganti rugi yang lebih tinggi, sementara lainnya masih menunggu keputusan dari keluarga atau ahli waris. Pemerintah Kota Samarinda terus melakukan pendekatan dan negosiasi untuk mencari solusi yang saling menguntungkan .

Sebanyak 17 pemilik ruko yang telah setuju dengan program revitalisasi disiapkan untuk relokasi. Pemkot menyediakan tempat relokasi yang mencakup tempat tinggal dan berjualan, serta menanggung biaya sewa selama proses Pembangunan. Sementara itu, pendekatan persuasif secara kekeluargaan terus dilakukan kepada pemilik lahan yang masih menolak pembebasan hak, agar tercipta solusi yang adil tanpa paksaan.

B. Kendala Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda

Pemerintah Kota Samarinda menghadapi sejumlah kendala yang kompleks dalam upaya melakukan pembebasan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) di kawasan Pasar Pagi, yang merupakan bagian penting dari program revitalisasi pasar tradisional. Revitalisasi ini bertujuan meningkatkan kualitas infrastruktur dan aktivitas ekonomi di kawasan tersebut. Namun, pelaksanaannya tidak berjalan mulus karena adanya hambatan dari

aspek hukum, sosial, ekonomi, dan komunikasi dengan masyarakat pemilik lahan.

Kendala pertama yang dihadapi adalah penolakan dari sebagian besar pemilik SHM. Dari total 51 pemilik lahan yang terdata, banyak yang menolak menyerahkan hak milik mereka dengan alasan bahwa kompensasi yang ditawarkan tidak sebanding dengan nilai riil properti mereka. Tawaran berupa tukar guling atau ganti rugi berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dianggap terlalu rendah dan tidak mencerminkan nilai pasar aktual, terlebih lagi mengingat lokasi Pasar Pagi berada di pusat kota yang strategis.

Kedua, aspek historis dan emosional juga menjadi kendala besar. Beberapa pemilik lahan menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang mereka miliki adalah warisan leluhur yang memiliki nilai sejarah dan kenangan keluarga. Oleh karena itu, mereka enggan melepasnya meskipun pemerintah menawarkan kompensasi material. Faktor ini memperkuat resistensi dan menambah kesulitan dalam mencapai kesepakatan yang bersifat sukarela.

Kendala ketiga muncul dari kurangnya keterlibatan masyarakat dalam tahap awal perencanaan revitalisasi. Banyak pemilik SHM mengaku tidak dilibatkan secara aktif dalam diskusi atau sosialisasi saat rencana revitalisasi mulai digagas. Ketidakhadiran mereka dalam proses awal ini menimbulkan ketidakpercayaan terhadap niat dan transparansi pemerintah, yang kemudian memicu kecurigaan dan penolakan terhadap proyek tersebut secara keseluruhan.

Kendala keempat adanya perbedaan pemahaman mengenai status hukum SHM juga menjadi faktor penghambat. Pemilik ruko menganggap bahwa SHM adalah hak mutlak atas tanah yang seharusnya dilindungi, sedangkan pemerintah berlandaskan pada UU No. 12 Tahun 2012, yang memungkinkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun objek tanah tersebut berstatus hak milik karena tanah memiliki fungsi sosial.

Kendala kelima kurangnya komunikasi dua arah yang intens dan terbuka membuat proses ini cenderung berujung pada kebuntuan. Pemerintah dianggap terlalu terburu-buru dalam menawarkan opsi, sementara masyarakat merasa tertekan dan tidak memiliki cukup informasi untuk mengambil keputusan yang adil dan bijak. Pemerintah Kota Samarinda berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengambil alih tanah warga demi proyek kepentingan umum, termasuk revitalisasi fasilitas publik. Namun, para pemilik ruko menilai bahwa proyek revitalisasi ini belum jelas masuk kategori “kepentingan umum” sebagaimana dimaksud dalam UU tersebut, sehingga menganggap adanya pelanggaran hak atas tanah pribadi mereka.

Dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) di kawasan Pasar Pagi Samarinda ini juga terdapat indikasi kuat terjadinya *miskomunikasi* antara Pemerintah Kota Samarinda dan para pemilik ruko yang terdampak. Hal ini terlihat dari perbedaan persepsi dan

ketidaksepahaman yang muncul dalam beberapa tahapan proses sosialisasi dan pengambilan keputusan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan perwakilan pemilik ruko, ketidakjelasan informasi sejak awal menjadi salah satu pemicu utama terjadinya miskomunikasi. Dalam sosialisasi awal yang dilakukan Pemerintah Kota Samarinda, para pemilik ruko merasa tidak mendapatkan penjelasan yang cukup mengenai tujuan revitalisasi Pasar Pagi, serta dampak hukum dan ekonomi dari perubahan status kepemilikan dari SHM menjadi HGB (Hak Guna Bangunan). Pemerintah langsung memberikan pilihan kepada pemilik ruko untuk menjual atau melakukan tukar guling, tanpa terlebih dahulu membuka ruang diskusi atau menjelaskan latar belakang kebijakan tersebut secara komprehensif.

Sebaliknya, Pemerintah Kota Samarinda melalui Dinas Perdagangan dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Samarinda pada Bidang Aset Daerah mengklaim telah melibatkan pemilik ruko dalam proses sosialisasi, serta memberikan ruang untuk menyampaikan opsi atau alternatif yang tidak merugikan kedua belah pihak. Namun, karena tidak semua informasi tersampaikan dengan baik dan merata, pemilik ruko merasa bahwa hak mereka sebagai pemegang sertifikat hak milik tidak dihargai secara layak.

Salah satu bentuk nyata dari miskomunikasi ini adalah ketidaksepakatan terkait bentuk ganti rugi yang dianggap tidak sesuai oleh pemilik ruko. Mereka menilai bahwa nilai ganti rugi yang ditawarkan Pemerintah Kota tidak mencerminkan harga pasar yang aktual, serta tidak memperhitungkan nilai

historis dan strategis dari lokasi ruko mereka. Sementara itu, pemerintah tampak berfokus pada skema tukar guling atau pengalihan status ke HGB sebagai bagian dari rencana penataan kawasan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum sudah melalui tahapan administratif, teknis, dan sosial sesuai prosedur perundang-undangan. Proses dimulai dengan penyusunan rencana pembangunan dan identifikasi lahan terdampak, diikuti dengan inventarisasi dan verifikasi legalitas tanah yang mengubah data kepemilikan dari 48 menjadi 51 ruko. Pemerintah menawarkan dua opsi kepada pemilik SHM: tukar guling atau ganti rugi sesuai NJOP. Meskipun ada penolakan, Pemkot terus bernegosiasi dan menyediakan tempat relokasi dengan biaya sewa ditanggung, dengan pendekatan persuasif untuk mencapai solusi yang adil tanpa paksaan.
2. Kendala Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik di Pasar Pagi Kota Samarinda , yaitu adanya penolakan pemilik SHM terhadap kompensasi yang dianggap rendah, serta kurangnya keterlibatan masyarakat dalam perencanaan. Selain itu, perbedaan pemahaman tentang status hukum SHM dan kepentingan umum. Meski demikian, pemerintah terus berusaha mencari solusi dengan menawarkan kompensasi dan memperbaiki komunikasi dan transparansi.

B. Saran

1. Diharapkan Pemerintah Kota Samarinda perlu meningkatkan pendekatan secara personal, serta melibatkan pemilik ruko dalam diskusi dan negosiasi, agar mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Selain itu, pemerintah juga diharapkan dapat memberikan dukungan teknis guna mempermudah proses administrasi dan pemahaman hak pemilik ruko. Agar upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Samarinda dapat berjalan dengan optimal.
2. Diharapkan Pemerintah Kota Samarinda dapat memberikan solusi yang tepat dalam proses penggantian rugi, memperbaiki komunikasi dengan para pemilik ruko, serta memberikan pemahaman secara jelas mengenai status kepemilikan SHM dan kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Dr. Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur Serta Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)*, PT. Citra Adiya Bakti, 2019.
- Dr. H.M. Arba, SH., M.Hum., *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, 2019.
- Dr. H. Idham, S.H., M.Kn, *Konstitualisme Tanah Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, PT. Alumni Penerbit Akademik, Bandung, 2021.
- Dr. H. Iwan Erar Joesoef S, H., Sp.N., M.Kn, C.C.D, *PEMBANGUNAN JALAN TOL (Aspek Hukum, Politik & Filosofis)*, CV. Sarnu Untung, Purwodadi, 2023.
- Dr. Ir. Anita D.A. Kolapaking, S.H., M.H, *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, PT. Aumni, 2013.
- Dr. K. Ahmad Syafi'i SJ, *FIKIH AGRARIA : Hak Milik Individu Dan Otoritas Negara Atas Tanah Dalam Pemikiran Modern Hukum Islam*, Unisma Press, Malang, 2024.
- Dr. Marjan Miharja S.H., M.H, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Cendikia Press, Bandung, 2023.
- Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Dr. Urip Santoso S.H., M.H, *Hukum Perumahan*, KENCANA (Prenada Media), Jakarta, 2017.
- Dr. Rahayu Subekti, S.H, M.Hum., Prof. Dr. Jamal Wiwoho, S.H, M.Hum., Siti Ashira Salvina Day, and Muhammad Ibnu Attoillah, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Widia Media Utama, Bandung, 2023.
- Dr. Suwito S.H., M. Hum., C.N, Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.H, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2023.
- Maria S. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020.
- R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Karya Anda, Surabaya, 1998.
- Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam*

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Cv. Jakad Publishing Surabaya, Surabaya, 2019.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang- Undang Dasar 1945 Amandemen IV

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang- Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kpentingan Umum

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum

JURNAL & ARTIKEL

Annisa Berliani, Sudi Fahmi, and Ardiansah, 'Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan', *Collegium Studiosum Journal*, 7.1 (2024)

Benuf, Kornelius, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, 'Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia', *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 3.2 (2019)

Jemmy Sondakh, 'Karya Ilmiah - Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat (Eksistensi Pemanfaatan Dan Tantangannya Dalam Hukum Indonesia)', *Karya Ilmiah*, (2014)

Nurmasita Sahibu, Ridwan Labatjo, Nasrun Hipan, and Nirwan Moh Nur, 'Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya', *Jurnal Yustisiabel*, 7.2 (2023)

Rachmawati, Elvira Indi, Mega Ayu Ningtyas, Evita Junaida, Itsni Lu'luil Maknun, Laili Besta Kasihana, and Ayu Amelia Putri, 'Alur Pengadaan Tanah Dalam Urgensi Pembangunan Infrastruktur', *Jurnal Ilmu Hukum*, 1.1 (2023)

RR. Meiti Asmorowati, 'Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum', *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 6.1 (2020)

Sarkawi, 'Aspek Yuridis Dan Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum', *Faculty of Law Mataram University*, 26.2 (2011)

Sujatmiko, Agung, 'Tinjauan Filosofis Perlindungan Hak Milik Atas Merek',

Jurnal Media Hukum, 18.2 (2011)

Surjanti, Rendra Eka Sanjaya, 'Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Yang Terkena Pembangunan Jalan Umum Di Kabupaten Tulung Agung', *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulungagung*, 1.2 (2020)

Wiwik Harjanti, 'Pengaruh Perkembangan Konsep Kepentingan Umum Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Di Indonesia', *Risalah Hukum*, 7.1 (2011)

SUMBER LAINNYA

Arti Keadilan Sosial di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.lektur.id/keadilan-sosial>, Diakses 18 Februari 2025 Pukul 18.35

Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum <https://www.hukumonline.com/berita/a/dasar-hukum-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-lt623dde3f7a04c/>, Diakses 18 Februari 2025, Pukul 16.58 WITA

Meitty Josephin Balontia, M. Han, Memetakan Kepentingan Nasional Indonesia, <https://binus.ac.id/bandung/2021/12/memetakan-kepentingan-nasional-indonesia/>, Diakses 19 Februari 2025 Pukul 08.54 WITA

Hotman Sidauruk, Tanah Untuk Kepentingan Umum, <https://kppip.go.id/opini/tanah-untuk-kepentingan-umum/>, Diakses 19 Februari 2025 Pukul 08.50 WITA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Struktur Organisasi UPTD Pasar Pagi



Gambar 1. Struktur Organisasi UPTD Pasar Pagi

2. Dokumnetasi



Gambar 2. Wawancara Bersama Bapak Abdul Azis, S.E., selaku Kepala UPTD Pasar Pagi Dinas Perdagangan Kota Samarinda



Gambar 3. Wawancara Bersama Bapak A selaku Pemilik Ruko Bersertifikat Hak Milik



Gambar 4. Wawancara Bersama Bapak J selaku Pemilik Ruko Bersertifikat Hak Milik



Gambar 5. Wawancara Bersama Bapak L selaku Pemilik Ruko Bersertifikat Hak Milik



PEMERINTAH KOTA SAMARINDA
DINAS PERDAGANGAN
UPTD PASAR PAGI
JALAN GAJAH MADA LANTAI IV PASAR PAGI
SAMARINDA

KODE POS 75111

Nomor : 800 / 012 / 100.11 / Uptd.Ps.Pg Kepada Yth.
Lampiran : - Universitas Widya Gama Samarinda
Hal : Selesai Penelitian Di –
Samarinda

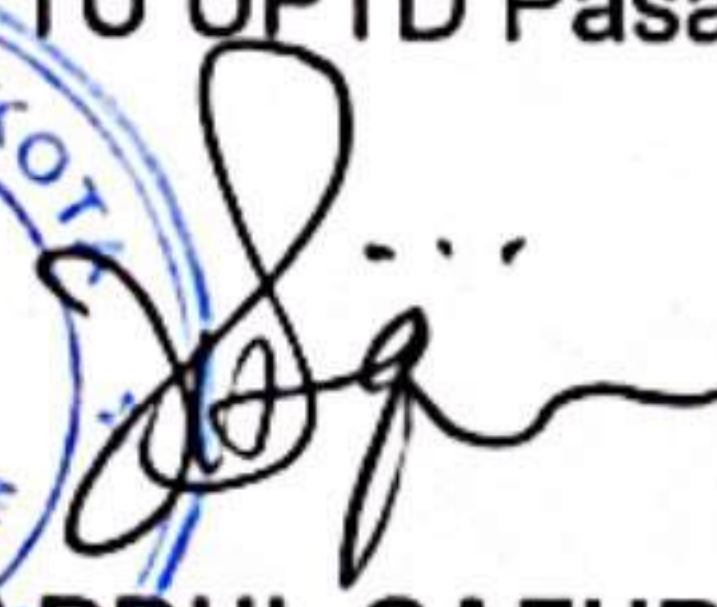
Memperhatikan surat dari Kampus Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dengan No: **87.2/UWGM/FH-B/III/2025** Perihal izin melakukan penelitian untuk penyusunan tugas akhir dengan judul "**Upaya Pemerintah Kota Samarinda Dalam Melakukan Pembebasan Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik di Pasar Pagi Kota Samarinda Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.**" pada prinsipnya mahasiswa tersebut telah selesai melakukan penelitian di pasar pagi untuk mendapatkan data-data pada UPTD Pasar Pagi Kota Samarinda.

Nama : Nadia Ade Putri
NIM : 2174201020
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1

Demikian surat ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui,
Ka. TU UPTD Pasar Pagi




ABDUL GAFUR, SE
Nip. 198305152012121001

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nadia AdePutri lahir pada tanggal 12 Juni 2003 di Samarinda, Kalimantan Timur. Lahir dari pasangan Bapak Rayudhi dan Ibu Aslamiah sebagai anak ke 5 dari 5 bersaudara. Penulis mengawali jenjang pendidikan di SDN 015 Samarinda pada tahun 2009, kemudian melanjutkan pendidikan di SMPN 6 Samarinda pada tahun 2015 dan lulus pada tahun 2018, setelah itu penulis melanjutkan pendidikan di SMAN 2 Samarinda dan lulus pada tahun 2021. Setelah lulus SMA penulis melanjutkan pendidikan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Pada akhirnya pada tahun 2025, dengan penuh semangat sukacita dan perjuangan penulis berhasil menyelesaikan tugas akhir ini.