
Upaya Pembebasan Hak Atas Tanah di Pasar Pagi Samarinda: Tinjauan Hukum Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012

Nadia Ade Putri¹, Hudali Mukti²

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Correspondence author Email: nadiaww12@gmail.com

Paper received: Februari 2024; Accepted: Maret 2024; Publish: April 2024

Abstract

The acquisition of land rights is a crucial issue in public infrastructure development in Indonesia, including in Samarinda City, where the revitalization project of Pasar Pagi requires the acquisition of land with ownership certificates. This study aims to analyze the efforts of the Samarinda City Government in acquiring land rights and the obstacles faced in the process. Employing an empirical juridical method with a qualitative approach, this research involves interviews with landowners and related institutions. The findings indicate that the government's efforts in land acquisition are not optimal, with the main obstacles being the rejection of landowners regarding compensation deemed insufficient and the lack of community involvement in planning. Therefore, the Samarinda City Government needs to enhance communication and transparency in the land acquisition process to achieve mutually beneficial agreements.

Keywords: Land Acquisition, Property Rights, Revitalization of Pasar Pagi, Samarinda City Government.

Abstrak

Pembebasan hak atas tanah merupakan isu penting dalam pembangunan infrastruktur publik di Indonesia, termasuk di Kota Samarinda, di mana proyek revitalisasi Pasar Pagi membutuhkan pembebasan tanah yang bersertifikat hak milik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah serta kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif, penelitian ini melibatkan wawancara dengan pemilik tanah dan instansi terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya pemerintah dalam pembebasan hak atas tanah belum optimal, dengan kendala utama berupa penolakan pemilik tanah terhadap kompensasi yang dianggap rendah dan kurangnya keterlibatan masyarakat dalam perencanaan. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Samarinda perlu meningkatkan komunikasi dan transparansi dalam proses pembebasan tanah untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

Keywords: Pembebasan Tanah, Hak Milik, Revitalisasi Pasar Pagi, Pemerintah Kota Samarinda.

Copyright and License

Authors retain copyright and grant the journal right of first publication with the work simultaneously licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License that allows others to share the work with an acknowledgment of the work's authorship and initial publication in this journal.



1. Pendahuluan

Pembangunan infrastruktur publik di Indonesia, termasuk di Kota Samarinda, sering kali memerlukan pembebasan hak atas tanah. Proses ini menjadi sangat penting karena tanah merupakan komponen vital dalam kehidupan manusia dan memiliki nilai sosial, ekonomi, dan budaya yang tinggi (Soehadi, 1998). Dalam konteks ini, Pasar Pagi Kota Samarinda, sebagai salah satu pusat perdagangan tradisional, mengalami berbagai permasalahan yang mendorong Pemerintah Kota Samarinda untuk melakukan revitalisasi. Revitalisasi ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas pasar, memberikan fasilitas yang lebih baik bagi pedagang dan pengunjung, serta meningkatkan daya saing pasar (Sarkawi, 2011).

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, pemerintah memiliki kewenangan untuk membebaskan hak atas tanah demi kepentingan publik, termasuk untuk pembangunan infrastruktur (Gozali, 2019). Namun, pelaksanaan pembebasan tanah sering kali menemui berbagai kendala, baik dari aspek hukum, sosial, maupun ekonomi. Penolakan dari pemilik tanah, misalnya, sering kali disebabkan oleh ketidakpuasan terhadap kompensasi yang ditawarkan, yang dianggap tidak sebanding dengan nilai riil properti mereka (Miharja, 2023). Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pemerintah memiliki otoritas untuk melakukan pembebasan tanah, hak-hak individu pemilik tanah tetap harus dihormati dan dilindungi.

Dalam penelitian ini, penulis akan menganalisis upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam melakukan pembebasan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) di Pasar Pagi, serta kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai dinamika antara kepentingan publik dan hak-hak individu dalam konteks pengadaan tanah. Dengan demikian, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan yang lebih adil dan transparan dalam pengadaan tanah di Indonesia.

Salah satu kendala utama yang dihadapi dalam pembebasan hak atas tanah adalah penolakan dari pemilik SHM. Dari total 51 pemilik lahan yang terdata, banyak yang menolak untuk menyerahkan hak milik mereka dengan alasan bahwa kompensasi yang ditawarkan tidak mencerminkan nilai pasar aktual (Suharto, 2024). Hal ini diperparah oleh faktor historis dan emosional, di mana banyak pemilik tanah merasa bahwa tanah yang mereka miliki adalah warisan leluhur yang memiliki nilai sentimental (Sumardjono, 2008). Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk melakukan pendekatan yang lebih persuasif dan melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan revitalisasi.

Keterlibatan masyarakat dalam perencanaan pembangunan merupakan aspek yang sangat penting. Menurut Poerbopranoto (2020), partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan dapat meningkatkan kepercayaan dan mengurangi resistensi terhadap proyek pembangunan. Namun, dalam kasus revitalisasi Pasar Pagi, banyak pemilik SHM yang merasa tidak dilibatkan secara aktif dalam diskusi atau sosialisasi saat rencana revitalisasi mulai digagas (Aziz, 2025). Ketidakhadiran mereka dalam proses awal ini menimbulkan ketidakpercayaan terhadap niat dan transparansi pemerintah, yang kemudian memicu kecurigaan dan penolakan terhadap proyek tersebut secara keseluruhan.

Selain itu, perbedaan pemahaman mengenai status hukum SHM juga menjadi faktor penghambat dalam proses pembebasan tanah. Pemilik ruko menganggap bahwa SHM adalah hak mutlak atas tanah yang seharusnya dilindungi, sedangkan pemerintah berlandaskan pada UU No. 2 Tahun 2012, yang memungkinkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Joesoef, 2023). Hal ini menciptakan ketegangan antara kepentingan individu dan kepentingan publik, yang perlu dikelola dengan baik agar tidak menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Dalam konteks ini, penelitian ini akan menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Data akan dikumpulkan melalui wawancara dengan pemilik tanah dan instansi terkait, serta analisis dokumen yang relevan. Dengan pendekatan ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai upaya pemerintah dalam pembebasan hak atas tanah dan kendala yang dihadapi.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi Pemerintah Kota Samarinda dalam meningkatkan proses pembebasan hak atas tanah, serta memperbaiki komunikasi dan transparansi dengan masyarakat. Dengan demikian, diharapkan proses revitalisasi Pasar Pagi dapat berjalan dengan lebih lancar dan memberikan manfaat yang optimal bagi semua pihak yang terlibat.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif untuk menganalisis upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) di Pasar Pagi. Metode yuridis empiris dipilih karena memungkinkan peneliti untuk mengkaji fenomena hukum dalam konteks sosial yang lebih luas, dengan mempertimbangkan fakta-fakta empiris yang terjadi di lapangan (Muhaimin, 2020). Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan berbagai pihak yang terlibat, termasuk pemilik tanah, perwakilan Dinas Perdagangan, dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Samarinda. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan perspektif yang beragam mengenai proses pembebasan tanah, kendala yang dihadapi, serta harapan dari masyarakat terkait revitalisasi Pasar Pagi. Selain itu, peneliti juga melakukan analisis dokumen terkait, seperti peraturan perundang-undangan, laporan resmi, dan catatan sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah.

Dalam pengumpulan data, peneliti melakukan observasi langsung di lokasi Pasar Pagi untuk memahami kondisi fisik dan sosial yang ada. Observasi ini juga membantu peneliti dalam mengidentifikasi pemilik ruko yang terdampak dan memahami dinamika interaksi antara pemerintah dan masyarakat. Setelah data terkumpul, analisis dilakukan dengan cara mengelompokkan informasi berdasarkan tema-tema yang muncul dari wawancara dan observasi. Hasil analisis ini kemudian digunakan untuk menyusun kesimpulan dan rekomendasi yang diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perbaikan proses pembebasan hak atas tanah di masa mendatang. Dengan pendekatan ini, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai tantangan dan peluang dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Samarinda (Suyanto, 2019).

3. Hasil dan Pembahasan

Hasil penelitian ini disusun berdasarkan analisis data yang diperoleh dari wawancara dengan pemilik tanah, instansi pemerintah terkait, serta observasi langsung di lokasi Pasar Pagi Kota Samarinda. Penelitian ini mengidentifikasi beberapa aspek penting terkait upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) dan kendala yang dihadapi dalam proses tersebut.

1. Upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam Pembebasan Hak Atas Tanah

Pemerintah Kota Samarinda telah melakukan berbagai upaya untuk membebaskan hak atas tanah di Pasar Pagi sebagai bagian dari proyek revitalisasi. Proses ini dimulai dengan penyusunan rencana pembangunan yang mencakup identifikasi lokasi dan luas lahan yang akan dibebaskan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Abdul Azis, Kepala UPTD Pasar Pagi, diketahui bahwa dalam pendataan awal, terdapat 48 ruko yang teridentifikasi sebagai pemilik SHM. Namun, setelah dilakukan verifikasi lebih lanjut, jumlah tersebut meningkat menjadi 51 ruko yang terdampak (Aziz, 2025).

Setelah identifikasi, pemerintah melanjutkan dengan sosialisasi kepada pemilik ruko. Sosialisasi ini bertujuan untuk menjelaskan tujuan revitalisasi dan memberikan informasi mengenai opsi yang tersedia bagi pemilik tanah. Dalam proses ini, pemerintah menawarkan dua opsi kepada pemilik SHM: pertama, tukar guling dengan nilai yang adil; kedua, ganti rugi sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Meskipun pemerintah telah melakukan sosialisasi, banyak pemilik ruko yang menolak tawaran tersebut, menganggap bahwa kompensasi yang ditawarkan tidak mencerminkan nilai riil properti mereka (Gozali, 2019).

2. Kendala dalam Proses Pembebasan Hak Atas Tanah

Kendala utama yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan hak atas tanah di Pasar Pagi adalah penolakan dari pemilik SHM. Dari 51 pemilik lahan yang terdata, banyak yang menolak untuk menyerahkan hak milik mereka dengan alasan bahwa kompensasi yang ditawarkan tidak sebanding dengan nilai riil properti mereka. Hal ini menunjukkan adanya ketidakpuasan yang mendalam terhadap tawaran yang diberikan oleh pemerintah (Miharja, 2023).

Faktor historis dan emosional juga menjadi kendala besar dalam proses ini. Banyak pemilik lahan yang merasa 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. Penolakan ini memperkuat resistensi dan menambah kesulitan dalam mencapai kesepakatan yang bersifat sukarela (Suharto, 2024). Kurangnya keterlibatan masyarakat dalam tahap awal perencanaan revitalisasi juga menjadi kendala signifikan. 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 (Sarkawi, 2011).

Perbedaan pemahaman mengenai status hukum SHM juga menjadi faktor penghambat dalam proses pembebasan tanah. Pemilik ruko menganggap bahwa SHM adalah hak mutlak atas tanah yang seharusnya dilindungi, sedangkan pemerintah berlandaskan pada UU No. 2 Tahun 2012, yang memungkinkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun objek tanah tersebut berstatus hak milik (Joesoef, 2023). Hal ini menciptakan ketegangan antara kepentingan individu dan kepentingan publik, yang perlu dikelola dengan baik agar tidak menimbulkan konflik yang berkepanjangan.

3. Komunikasi dan Transparansi dalam Proses Pembebasan

Salah satu aspek yang sangat penting dalam proses pembebasan hak atas tanah adalah komunikasi dan transparansi antara pemerintah dan masyarakat. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa 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 (Suyanto, 2019).

Hasil wawancara dengan pemilik ruko menunjukkan bahwa ketidakjelasan informasi sejak awal menjadi salah satu pemicu utama terjadinya miskomunikasi. Dalam sosialisasi awal yang dilakukan oleh 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 (Aziz, 2025).

Sebaliknya, Pemerintah Kota Samarinda melalui Dinas Perdagangan dan BPKAD 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 (Gozali, 2019).

4. Rekomendasi untuk Meningkatkan Proses Pembebasan

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diberikan kepada Pemerintah Kota Samarinda untuk meningkatkan proses pembebasan hak atas tanah. Pertama, pemerintah perlu meningkatkan pendekatan secara personal dan melibatkan pemilik ruko dalam diskusi dan negosiasi. Hal ini penting untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan dan mengurangi resistensi dari pemilik tanah (Miharja, 2023).

Kedua, pemerintah diharapkan dapat memberikan dukungan teknis guna mempermudah proses administrasi dan pemahaman hak pemilik ruko. Dengan memberikan informasi yang jelas dan menyeluruh mengenai alasan pembebasan hak atas tanah, efek yang mungkin terjadi, dan opsi kompensasi yang tersedia, diharapkan masyarakat dapat lebih memahami dan menerima proses yang sedang berlangsung (Suharto, 2024).

Ketiga, penting bagi pemerintah untuk melakukan sosialisasi yang lebih intensif dan transparan, serta membuka ruang diskusi yang lebih luas dengan masyarakat. Dengan cara ini, diharapkan dapat tercipta kepercayaan antara pemerintah dan masyarakat, sehingga proses pembebasan hak atas tanah dapat berjalan dengan lebih lancar dan efektif (Sarkawi, 2011).

Ulasan mengenai upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan hak atas tanah di Pasar Pagi menunjukkan kompleksitas yang dihadapi dalam proses revitalisasi ini. Meskipun pemerintah telah melakukan langkah-langkah administratif dan teknis, seperti identifikasi dan sosialisasi kepada pemilik tanah, banyak pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menolak tawaran kompensasi yang dianggap tidak mencerminkan nilai riil properti mereka. Penolakan ini tidak hanya disebabkan oleh faktor ekonomi, tetapi juga oleh nilai historis dan emosional yang melekat pada tanah yang mereka miliki, yang sering kali merupakan warisan keluarga. Selain itu, kurangnya keterlibatan masyarakat dalam tahap perencanaan awal menimbulkan ketidakpercayaan terhadap niat pemerintah, sehingga memperburuk resistensi terhadap proyek revitalisasi. Perbedaan pemahaman mengenai status hukum SHM dan kepentingan umum juga menjadi penghalang, di mana pemilik tanah merasa hak mereka tidak dihargai secara layak. Oleh karena itu, untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan, pemerintah perlu meningkatkan komunikasi, transparansi, dan melibatkan masyarakat secara aktif dalam proses pengambilan keputusan, sehingga revitalisasi Pasar Pagi dapat berjalan dengan lebih efektif dan memberikan manfaat yang optimal bagi semua pihak yang terlibat.

4. Kesimpulan

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa upaya Pemerintah Kota Samarinda dalam pembebasan hak atas tanah di Pasar Pagi masih menghadapi berbagai kendala yang signifikan. Meskipun pemerintah telah melakukan langkah-langkah yang sesuai dengan prosedur perundang-undangan, seperti identifikasi dan sosialisasi kepada pemilik tanah, penolakan dari pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi tantangan utama. Penolakan ini dipicu oleh ketidakpuasan terhadap kompensasi yang ditawarkan, yang dianggap tidak sebanding dengan nilai riil properti, serta faktor historis dan emosional yang melekat pada tanah yang dimiliki. Selain itu, kurangnya keterlibatan masyarakat dalam tahap perencanaan awal juga berkontribusi pada ketidakpercayaan dan resistensi terhadap proyek revitalisasi.

Oleh karena itu, untuk meningkatkan efektivitas proses pembebasan hak atas tanah, Pemerintah Kota Samarinda perlu mengadopsi pendekatan yang lebih inklusif dan transparan. Meningkatkan komunikasi dengan pemilik tanah dan melibatkan mereka dalam diskusi serta pengambilan keputusan akan membantu menciptakan kepercayaan dan mengurangi resistensi. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan revitalisasi Pasar Pagi dapat dilaksanakan dengan lebih lancar, memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat, serta menghormati hak-hak individu pemilik tanah. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembangan kebijakan yang lebih adil dan berkelanjutan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di masa mendata.

Daftar Pustaka

Aziz, B. (2025). Wawancara mengenai pembebasan hak atas tanah di Pasar Pagi.

Gozali, D. S. (2019). *Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur Serta Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)*. PT. Citra Adiya Bakti.

Joesoef, H. I. (2023). *Pembangunan Jalan Tol: Aspek Hukum, Politik & Filosofis*. CV. Sarnu Untung.

Miharja, M. (2023). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Cendikia Press.

Poerbopranoto, K. (2020). Konsep kepentingan umum dalam pengadaan tanah dihubungkan dengan kepastian hukum. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 6(1).

Sarkawi, S. (2011). Aspek yuridis dan prosedur pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum. *Faculty of Law Mataram University*.

Soehadi, R. (1998). *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria*. Karya Anda.

Suyanto. (2019). Hapusnya hak atas tanah akibat penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Cv. Jakad Publishing Surabaya*.