

SKRIPSI

**MEKANISME PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DALAM
REKONSTRUKSI PASAR PAGI OLEH PEMERINTAH KOTA
SAMARINDA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN
2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samrinda*



Oleh :

**Dea Yunita Sari
NPM. 1974201081**

**FAKULTAS ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA SAMARINDA
TAHUN 2025**



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

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

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Selasa Tanggal, 9 Juli 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.	Dr.TUMBUR OMPU SUNGGU, S.H.,M.Hum	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Dea Yunita Sari
NPM : 19.111007.74201.081
JUDUL SKRIPSI : Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Oleh Pemerintah Kota Samarinda Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

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

Samarinda , 9 Juli 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

Dea Yunita Sari
NPM: 19. 111007.74201.081

Ketua Tim Penguji

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

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dea Yunita Sari

Npm : 1974201081

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul:

Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Oleh Pemerintah Kota Samarinda Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Adalah hasil karya peneliti, 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 dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, peneliti bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH PENELITI 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 pernyataan ini peneliti buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 06 Maret 2025

Yang Menyatakan,

Dea Yunita Sari

NPM 1974201081

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : DEA YUNITA SARI
NPM : 1974201081
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Proposal : Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Oleh Pemerintah Kota Samarinda Ditinjau Dari 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

NIDN: 2007073103

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

NIDN: 2007073103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : DEA YUNITA SARI
NPM : 1974201081
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Proposal : Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Oleh Pemerintah Kota Samarinda Ditinjau Dari 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

NIDN: 2007073103

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

NIDN: 2007073103

UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO

Ungkapan Pribadi:

*“ Segala perjuangan peneliti hingga titik ini
tidak ada kata tertinggal dan terlambat
semua berjalan sesuai porsinya.*

*Skripsi ini merupakan persembahan istimewa
untuk orang-orang yang peneliti cintai.*

*Terimakasih atas dukungan, kebaikan,
perhatian dan kebijaksanaan”.*

Motto :

*“Percaya pada kemampuan diri
hidup adalah perjalanan
jangan takut gagal
nikmati setiap langkahnya”.*

ABSTRAKSI

Nama : DEA YUNITA SARI

NPM : 1974201081

Judul Proposal : Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Oleh Pemerintah Kota Samarinda Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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

Konflik pertanahan sering terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terutama ketika masyarakat merasa haknya terabaikan. Penelitian ini menganalisis mekanisme penyelesaian konflik pertanahan dalam rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan yuridis sosiologis, dengan pendekatan studi kepustakaan serta wawancara terhadap pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Samarinda menggunakan tiga mekanisme utama dalam penyelesaian konflik, yaitu musyawarah dan mediasi, pemberian ganti rugi, serta jalur hukum melalui mekanisme konsinyasi. Namun, pendekatan ini menghadapi berbagai kendala, terutama dalam penolakan masyarakat terhadap nilai ganti rugi yang dianggap tidak adil, kurangnya transparansi dalam proses appraisal, serta ketidakpercayaan terhadap pemerintah. Hambatan lain meliputi ketidakjelasan status kepemilikan tanah, tekanan sosial, dan dampak ekonomi terhadap para pemilik tanah serta pedagang.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme penyelesaian konflik yang digunakan masih belum sepenuhnya efektif. Oleh karena itu, disarankan agar pemerintah meningkatkan transparansi dalam proses appraisal, menawarkan skema kompensasi yang lebih fleksibel (seperti kepemilikan saham atau bagi hasil), serta memperkuat peran lembaga mediasi independen agar negosiasi dapat berjalan lebih efektif dan adil bagi semua pihak.

Kata Kunci: Konflik pertanahan, pengadaan tanah, ganti rugi, rekonstruksi Pasar Pagi, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

ABSTRACT

Name : DEA YUNITA SARI

NPM : 1974201081

Title : Land Conflict Resolution Mechanism in the Reconstruction of Pasar Pagi by the Samarinda City Government: A Review Based on Law No. 2 of 2012 on Land Acquisition for Public Interest Development

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

Land conflicts often arise in land acquisition processes for public purposes, especially when communities feel their rights are being neglected. This study analyzes the mechanism for resolving land conflicts in the reconstruction of Pasar Pagi Samarinda, based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. The research employs a normative juridical and sociological juridical approach, combining literature studies and interviews with relevant stakeholders. The findings indicate that the Samarinda City Government employs three primary conflict resolution mechanisms: deliberation and mediation, compensation, and legal proceedings through the consignment mechanism. However, these approaches face several obstacles, particularly public rejection of compensation rates deemed unfair, lack of transparency in the appraisal process, and distrust towards the government. Additional challenges include unclear land ownership status, social pressure, and economic impacts on landowners and traders. This study concludes that the existing conflict resolution mechanisms are not yet fully effective. Therefore, it is recommended that the government enhances transparency in the appraisal process, offers more flexible compensation schemes (such as share ownership or profit-sharing), and strengthens the role of

independent mediation institutions to facilitate more effective and fair negotiations for all parties involved.

Keywords: *Land conflict, land acquisition, compensation, Pasar Pagi reconstruction, Law Number 2 of 2012.*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah-nya hingga saat ini penulis diberi kesempatan dan dapat menyelesaikan Proposal yang berjudul “Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Pasar Pagi Oleh Pemerintah Kota Samarinda Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum”. Penulisan Proposal ini dimaksudkan guna menyelesaikan program Strata Satu di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

Terkait dari tujuan penulisan Proposal ini adalah untuk melanjutkan ke tahap Skripsian di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Prodi Hukum. Dalam kesempatan ini penulis menyadari bahwa Proposal ini masih jauh dari kesempurnaan serta masih memiliki kekurangan baik dalam bentuk penyajian maupun segi penggunaan bahasa keterbatasan kemampuan, dan pengalaman yang dimiliki penulis. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M,Pd.,M.T selaku Rektor Universitas Widya Mahakam Samarinda.
2. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Serta selaku Dosen Pembimbing I.
3. Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
4. Ibu Hj. Rustiana, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing II.
5. Bapak Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H.,M.Hum selaku Dosen Penguji.
6. Kedua orangtua, suami dan keluarga yang telah memberikan dukungan, dan semangat yang diberikan selama perkuliahan.
7. Seluruh Tendik Fakultas Hukum Universitas Widyagama Mahakam Samarinda.
8. Teman-teman kelas C Angkatan 2019 yang telah memberikan banyak kenangan, dukungan, dan semangat selama masa perkuliahan.

Maka dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik, saran ataupun masukan bersifat membangun dari berbagai pihak guna mendekati kesempurnaan dalam Proposal ini. Penulis sangat berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan support baik itu materil maupun moril sehingga Proposal ini dapat terselesaikan dengan baik.

Samarinda, Maret 2025

Dea Yunita Sari

DAFTAR ISI

BERITA ACARA UJIAN PENDADARAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO	vii
ABSTRAKSI.....	viii
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	6
D. Metode Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DALAM REKONSTRUKSI PASAR PAGI OLEH PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM	
A. LANDASAN TEORI	11
1. Teori Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	11
2. Teori Kepastian Hukum.....	16
3. Teori Keadilan.....	18
4. Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam	

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	19
B. LANDASAN FAKTUAL	25
1. Penyikapan Pemkot Samarinda Terhadap Konflik Pengadaan Tanah di Pasar Pagi.....	26
2. Kepastian Harga Ganti Rugi Tanah Sesuai Dengan Nilai Pasar.....	26
3. Penanganan Klaim Kepemilikan Tanah Oleh Pemerintah Kota Samarinda.....	27
4. Upaya Pemkot Agar Rekonstruksi Tidak Mengganggu Aktifitas Ekonomi Pedagang Kecil.....	28
5. Mekanisme Pemerintah Kota Dalam Penyelesaian Perbedaan Pendapat Terkait Penggunaan Lahan di Pasar Pagi.....	28
6. Disperindag Menangani Keluhan Dari Pedagang Terkait Dampak Rekonstruksi Terhadap Usaha Mereka.....	28
7. Penempatan Sementara dan Bantuan Kepada Pedagang Selama Proses Rekonstruksi Berlangsung.....	29
8. Pelibatan Pedagang, Pemilik Ruko, dan Masyarakat Dalam Perencanaan Rekonstruksi Pasar Pagi.....	30

BAB III PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DALAM REKONSTRUKSI PASAR PAGI OLEH PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Oleh Pemerintah Kota Samarinda Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	31
--	----

- B. Hambatan Pemerintah Kota Samarinda dalam Penyelesaian
Konflik Pertanahan Dalam Rangka Rekonstruksi Pasar Pagi .. 43

BAB IV PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN:

- **RIWAYAT HIDUP**
- **SURAT BALASAN PENELITIAN**
- **DOKUMENTASI**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Pasal 1 Ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”.

Tanah merupakan ruang hidup bagi seluruh rakyat dan memiliki fungsi sosial yang penting dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan pribadi, sosial, dan negara. Dalam konteks pembangunan infrastruktur untuk kepentingan publik, tanah memegang peranan sentral sebagai media utama, sehingga tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pembangunan itu sendiri. Oleh karena itu, pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi suatu keharusan demi mendukung tercapainya kesejahteraan masyarakat yang adil dan merata, sejalan dengan tujuan negara sebagaimana tercantum dalam Alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui beberapa tahapan sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dalam tahap persiapan adanya hambatan oleh keberatannya pihak yang berhak dan

¹ Triana Rejekiningsih, Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori Yuridis Dan Penerapan Di Indonesia), Jurnal Yustisia Volume 5 (2016).

masyarakat yang terkena dampak keberatan atas penetapan lokasi yang dikeluarkan oleh Wali Kota.²

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan infrastruktur, seringkali muncul konflik antara pemerintah dan masyarakat. Hal ini disebabkan oleh belum tercapainya kesepakatan, di mana mayoritas pemilik Surat Hak Milik (SHM) menolak tawaran yang diberikan dan tetap bersikukuh mempertahankan hak atas tanah mereka. Pemerintah melakukan pembebasan tanah guna memperoleh lahan yang akan digunakan untuk berbagai kegiatan pembangunan, terutama untuk kepentingan umum dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera. Secara prinsip, proses pengadaan tanah dilaksanakan melalui musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.³

Hal ini menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah tidaklah mudah karena berkaitan langsung dengan hak pemilik tanah. Pelepasan hak atas tanah milik masyarakat hendaknya dilakukan dengan cara melindungi masyarakat yang menerima tanah tersebut. Oleh karena itu, pelepasan hak-hak ini tidak boleh mengakibatkan penderitaan bagi masyarakat yang terkena dampak dan harus memungkinkan mereka tetap produktif untuk menghidupi keluarga mereka.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional yang menjelaskan bahwa “Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu

² Djoni Sumandi Gozali, Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia. (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019).

³ Sumardjono, M. S. Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Penerbit Buku Kompas. (2008).

baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya”. Serta dalam Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional yang menjelaskan bahwa “Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/ dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil, dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar”.

Pada saat Samarinda ditetapkan sebagai ibu kota keresidenan yaitu tahun 1946, pasar yang ada hanya satu yaitu “Pasar Pagi”, di pasar pagi ini menjadi pusat kegiatan ekonomi dan sosial masyarakat, yang menjual berbagai kebutuhan pokok dan sembako, seperti sayur, buah, beras, gula, garam, ikan, daging, ayam, dan lain-lain.⁴

Pasar Pagi Samarinda masih dihadapkan pada sejumlah permasalahan yang belum terselesaikan, salah satunya terkait status kepemilikan lahan yang menjadi konflik antara pemerintah kota dan 48 pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM). Kendala utama dalam menjalankan fungsi sosial atas tanah adalah adanya anggapan di kalangan masyarakat awam bahwa hak kepemilikan atas tanah bersifat mutlak, sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun, termasuk oleh negara. Padahal, negara memiliki kewenangan untuk menguasai tanah dalam rangka

⁴ Moh. Nur Ars, Yunus Rasyid, dan Hasyim Achmad, Sejarah Kota Samarinda (ISDN : Jakarta, 1986).

kepentingan umum.⁵

Istilah 'kompensasi' sering disamakan dengan istilah 'kompensasi keuntungan', yang pada prinsipnya memiliki arti yang sama namun secara bahasa berbeda oleh karena itu, kami melihat perbedaan ketika kata “kompensasi” digunakan sebagai istilah standar. Hal ini dibuktikan dengan digunakannya konsep ganti rugi yang dianut dan dimasukkan dalam peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Pengadaan Real Estat.⁶ Pasar Pagi saat ini sedang dalam proses pembongkaran. Tim pembongkaran telah mencapai 65% progres, pada segmen Jalan Jenderal Sudirman. Bangunan utama yang terdiri dari tiga lantai telah dibongkar, pembongkaran ditargetkan selesai akhir Maret.

Salah satu faktor yang menghambat pembangunan dan rekonstruksi pasar pagi adalah status lahan yang masih bermasalah. Pasar ini berdiri di atas lahan seluas 10.000 meter persegi, Sedangkan yang sebagian besar dimiliki oleh 48 pemilik SHM ini merupakan tanah leluhur masyarakat warisan dari generasi sebelumnya. Namun, Pemerintah Kota Samarinda ada rencana terkait pelebaran pasar pagi terhadap tanah masyarakat tersebut tetapi hingga saat ini, belum ada kesepakatan yang tercapai, karena sebagian besar pemilik SHM menolak tawaran tersebut dan bersikeras mempertahankan haknya juga menolak solusi tersebut. Terkait dengan hak interpelasi yang dimiliki oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), lembaga tersebut menyatakan kesiapannya untuk menindaklanjuti apabila memang terdapat indikasi permainan politik di balik polemik Pasar Pagi.

⁵ Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta : Jala Permata, 2007).

⁶ Kulah, et al. *Tinjauan Yuridis Pembebasan Atas Tanah (Land Acquisition) Untuk Kepentingan Umum Dalam Penetapan Ganti Untung*. UNSTRAT. (2022)

Namun, ketegangan terkait Pasar Pagi Samarinda yang tak kunjung mereda kini kembali mencuat, dengan munculnya dugaan bahwa konflik tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan politik tertentu. Isu ini pun turut mendapat sorotan dari sejumlah mahasiswa yang tergabung dalam Gerakan Mahasiswa Peduli Kota Samarinda (GMP KS).

Upaya Pemerintah Kota Samarinda terkait Rekonstruksi Pasar Pagi tujuannya tak lain untuk meningkatkan perekonomian masyarakat dan daerah ini harus berkembang dan maju terutama yang menyangkut kepentingan masyarakat luas yang bertujuan untuk mendukung perkembangan Kota Samarinda Dan berdasarkan hal tersebut di atas penulis memilih judul Skripsi: **“MEKANISME PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DALAM REKONSTRUKSI PASAR PAGI OLEH PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**.

B. Rumusan Masalah

Dalam suatu penulisan hukum dibutuhkan perumusan masalah untuk memberikan kemudahan bagi penulis guna bertujuan agar membatasi permasalahan yang akan ditelitinya, sehingga tujuan dan sasaran yang ingin dicapai jelas serta dapat memperoleh jawaban sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan penjelasan di atas, maka akan dirumuskan permasalahan yang akan dibahas, sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam

Rekonstruksi Pasar Pagi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ?

2. Apa Hambatan Pemerintah Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rangka Rekonstruksi Pasar Pagi ?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Dalam suatu penulisan karya ilmiah tentunya memiliki tujuan yang diharapkan penulis dalam penulisan proposal ini. Adapun tujuan penulisan proposal ini sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.
2. Untuk Mengetahui Hambatan Pemerintah Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rangka Rekonstruksi Pasar Pagi.

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan, sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi Pemerintah Kota Samarinda dalam menyelesaikan konflik pertanahan dalam pelaksanaan rekonstruksi Pasar Pagi dalam rangka pembangunan infrastruktur daerah guna untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran. Serta dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara ilmiah, guna mengembangkan ilmu pengetahuan hukum khususnya yang berkaitan dengan mekanisme penyelesaian konflik pertanahan dalam

pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyelesaikan hambatan dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk pembangunan infrastruktur daerah berupa pembangunan pasar.

D. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang bertumpu pada kajian kepustakaan dengan menelaah norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, serta doktrin hukum yang relevan dengan mekanisme penyelesaian konflik pertanahan dalam rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda. Selain itu, penelitian ini juga memiliki aspek yuridis sosiologis (empiris) yang melibatkan studi lapangan melalui wawancara dan observasi guna mendapatkan pemahaman lebih dalam terkait pelaksanaan pengadaan tanah oleh Pemerintah Kota Samarinda serta kendala yang dihadapi masyarakat pemilik tanah.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada norma hukum yang berlaku, serta ditunjang dengan aspek yuridis sosiologis (empiris) guna memahami realitas sosial dalam implementasi kebijakan pengadaan tanah.

2. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

untuk Kepentingan Umum

- 4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan

b. Bahan Hukum Sekunder

Literatur hukum, jurnal ilmiah, tesis, dan pendapat para ahli yang relevan.

c. Bahan Hukum Tersier

Kamus hukum, ensiklopedia, dan referensi tambahan yang mendukung analisis penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Mengkaji buku, jurnal, dan artikel yang relevan mengenai mekanisme penyelesaian konflik pertanahan serta kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

b. Studi Lapangan

Observasi langsung terhadap kondisi Pasar Pagi Samarinda dan dampak yang dirasakan masyarakat akibat proses rekonstruksi. Wawancara dengan narasumber yang terdiri dari pemerintah daerah, pemilik tanah, dan masyarakat terdampak guna memperoleh perspektif mengenai kendala dan solusi dalam pengadaan tanah.

4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari kajian kepustakaan dan hasil studi lapangan dianalisis secara kualitatif dengan metode induktif, yaitu menarik kesimpulan dari fakta-fakta spesifik yang ditemukan dalam penelitian menuju generalisasi yang lebih luas. Data yang dikumpulkan akan dikelompokkan, dianalisis, dan dihubungkan dengan teori hukum yang relevan untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Metode penelitian ini dirancang untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai mekanisme penyelesaian konflik pertanahan dalam rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda, baik dari sisi regulasi hukum maupun dari perspektif sosial yang dihadapi masyarakat dan pemerintah daerah.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman dan penelusuran isi skripsi ini secara keseluruhan, disusunlah sistematika penulisan yang berfungsi sebagai kerangka dan panduan dalam penyusunan skripsi. Jadi sistematika penulisan yang digunakan adalah:

a. Bagian Awal Skripsi

Bagian awal memuat halaman sampul judul, berita acara ujian skripsi, surat pernyataan keaslian, halaman persetujuan, halaman pengesahan, ringkasan/abstraksi, kata pengantar, daftar isi, daftar gambar, dan daftar lampiran.

b. Bagian Utama Skripsi

Bagian utama terbagi atas bab dan sub bab yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

BAB I Pendahuluan mencakup *Latar Belakang Masalah* yang menjelaskan alasan pemilihan judul dan urgensi penelitian terkait konflik

pertanahan dalam rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012. *Perumusan Masalah* mengidentifikasi pertanyaan utama penelitian, *Tujuan dan Kegunaan Penelitian* menjelaskan manfaat penelitian, *Metode Penelitian* menguraikan pendekatan yuridis normatif dan yuridis sosiologis, serta *Sistematika Penulisan* memberikan gambaran isi skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA / LANDASAN TEORI

BAB II Tinjauan Pustaka / Landasan Teori membahas teori hukum yang relevan, regulasi terkait pengadaan tanah, serta studi kasus konflik pertanahan.

BAB III : PEMBAHASAN

BAB III Pembahasan menganalisis mekanisme penyelesaian konflik, seperti musyawarah, ganti rugi, dan jalur hukum, serta hambatan dalam implementasinya.

BAB IV : PENUTUP

BAB IV Penutup berisi *Kesimpulan* dari penelitian dan *Saran* bagi pemerintah serta masyarakat dalam menyelesaikan sengketa tanah secara lebih efektif. Sistematika ini memastikan penelitian tersusun secara logis dan sistematis.

c. Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini berisi tentang daftar pustaka, surat keterangan sudah melakukan penelitian, lampiran, dan instrumen penelitian.

BAB II

**LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME
PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DALAM REKONSTRUKSI
PASAR PAGI OLEH PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DITINJAU
DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

A. LANDASAN TEORI

1. Teori Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Serta dalam Pasal Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Berdasarkan Imam Koeswahyono tentang “pengadaan tanah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan

besaran nominal tertentu”.⁷ Adapun menurut Maria S.W Sumardjono tentang pengertian pengadaan tanah yaitu “pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan khususnya bagi kepentingan umum yang pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan”.⁸

Pelaksanaan pengadaan tanah didasarkan pada ketentuan hukum yang ditetapkan melalui peraturan perundang-undangan, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Dalam konteks ini, pemerintah sebagai eksekutif menjalankan peran sebagai pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan yang ditujukan bagi kepentingan umum. Proses pengadaan tanah tersebut mencakup sejumlah tahapan, antara lain tahap perencanaan, tahap persiapan, dan tahap pelaksanaan.⁹

1. Asas-Asas Pengadaan Tanah

Berdasarkan berbagai definisi terkait pengadaan tanah, pelaksanaannya harus mengacu pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam penerapannya, pengadaan tanah wajib dilaksanakan sesuai dengan asas-asas yang tercantum dalam Pasal 2

⁷ Imam Koeswahyono, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, Artikel : 2008.

⁸ Maria S.W Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya (Kompas : Jakarta, 2008).

⁹ Mukmin Zakie, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan Antara Malaysia Dan Indonesia), (Jurnal Hukum : Bandung, 2011). Volume. 18.

undang-undang tersebut, yaitu asas :

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan, dan
- j. Keselarasan.

Menurut Maria Sumardjono, dalam proses pengadaan tanah terdapat dua kepentingan yang harus diperhatikan, yaitu kepentingan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan kepentingan masyarakat sebagai pemilik lahan yang akan digunakan untuk pembangunan. Proses ini harus dilaksanakan secara adil dan tidak boleh ada unsur “pemaksaan kehendak” dari satu pihak terhadap pihak lainnya. Mengingat masyarakat harus melepaskan hak atas tanahnya demi kepentingan pembangunan, maka perlu adanya jaminan bahwa kondisi sosial ekonomi mereka tidak akan memburuk, dan setidaknya tetap sama seperti sebelum tanah tersebut dialihkan. Oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilakukan sesuai asas-asas berikut :

- a. Asas Kemanusiaan

Pengadaan tanah harus menjunjung tinggi hak asasi manusia, serta menghargai harkat dan martabat setiap warga negara secara adil dan proporsional.

b. Asas Kesepakatan

Seluruh tahapan pengadaan tanah harus dilandasi oleh kesepakatan antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah. Pelaksanaan pembangunan secara fisik hanya dapat dimulai setelah tercapainya kesepakatan dan kompensasi telah diberikan.

c. Asas Kemanfaatan

Pengadaan tanah diharapkan membawa manfaat bagi semua pihak baik pihak pengguna tanah, masyarakat yang terdampak langsung, maupun masyarakat umum—sehingga hasil pembangunan dapat dirasakan secara menyeluruh.

d. Asas Keadilan

Ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat terdampak harus mampu mengembalikan kondisi sosial ekonomi mereka, minimal sama seperti sebelum pengadaan tanah, dengan mempertimbangkan kerugian fisik maupun nonfisik.

e. Asas Kepastian

Proses pengadaan tanah harus mengikuti prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, agar semua pihak memahami hak dan kewajibannya secara jelas.

f. Asas Keterbukaan

Masyarakat yang terdampak memiliki hak atas informasi yang transparan, termasuk mengenai proyek, dampaknya, kebijakan kompensasi, jadwal pelaksanaan, rencana relokasi, dan hak untuk mengajukan keberatan.

g. Asas Keikutsertaan

Keterlibatan semua pemangku kepentingan dalam setiap tahapan pengadaan tanah—dari perencanaan hingga evaluasi—sangat penting untuk menumbuhkan rasa memiliki dan mengurangi potensi penolakan dari masyarakat.

h. Asas Kesetaraan

Asas ini menempatkan posisi antara pihak pengguna tanah dan masyarakat terdampak secara sejajar, dengan menekankan upaya meminimalisir dampak negatif dan menjamin keberlanjutan kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat.

i. Asas Kesejahteraan

Pengadaan tanah harus memberikan nilai tambah dan mendukung peningkatan kesejahteraan hidup bagi pihak yang berhak serta masyarakat luas.

j. Asas Keberlanjutan

Pembangunan yang dilakukan melalui pengadaan tanah harus mampu berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan untuk mencapai tujuan jangka panjang.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, menjelaskan bahwa “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak”. Serta dalam Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Menurut Oloan Sitorus dan Dayat Limbong menyatakan didalam konsep kepentingan umum, harus memenuhi 3 (tiga) hal yaitu :

- a. Unsur Peruntukan;
- b. Unsur Kemanfaatan;
- c. Unsur Siapa Yang Dapat Melaksanakan Dan Sifat Dari Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Tersebut.

2. Teori Kepastian Hukum

Berdasarkan Jan Michiel Otto mendefinisikan Kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat

kepadanya.

3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan- aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁰

Serta menurut Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dimana kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus diaati.¹¹

Menurut Utrecht, konsep kepastian hukum mencakup dua makna utama. Pertama, adanya peraturan umum memungkinkan setiap individu memahami tindakan mana yang diperbolehkan dan yang dilarang. Kedua, kepastian hukum memberikan perlindungan terhadap individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena aturan umum tersebut membuat individu dapat mengetahui hak dan kewajiban yang dapat dikenakan oleh negara. Gagasan kepastian hukum ini berakar dari ajaran yuridis-dogmatik yang dipengaruhi oleh aliran positivisme hukum, yang memandang hukum

¹⁰ Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, (PT.Sinar Grafika : Jakarta, 2011)

¹¹ Asikin Zainal, Pengantar Tata Hukum Indonesia, (Rajawali Pers : Jakarta, 2012)

sebagai sistem aturan yang berdiri sendiri dan bertujuan utama untuk menjamin kepastian hukum, tanpa menitikberatkan pada nilai-nilai di luar aturan itu sendiri.¹²

3. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata dalam bahasa Arab "'adl", yang berarti bersikap dan bertindak secara seimbang, mencakup keseimbangan antara hak dan kewajiban, serta keharmonisan dalam hubungan dengan sesama makhluk. Pada dasarnya, keadilan berarti memberikan perlakuan kepada seseorang sesuai dengan haknya atas kewajiban yang telah dipenuhi. Setiap individu berhak untuk diakui dan diperlakukan dengan menjunjung tinggi harkat dan martabatnya, karena semua manusia memiliki kedudukan yang setara di hadapan Tuhan Yang Maha Esa.¹³

Menurut W.J.S. Poerwadarminta, keadilan diartikan sebagai sikap tidak memihak atau tidak menunjukkan keberpihakan kepada salah satu pihak. Dengan kata lain, keadilan menuntut perlakuan yang seimbang dan objektif terhadap semua pihak tanpa diskriminasi.¹⁴ Menurut Aristoteles, keadilan terbagi menjadi dua jenis utama. Pertama, keadilan komutatif, yaitu keadilan yang memberikan perlakuan yang sama kepada setiap orang tanpa mempertimbangkan kontribusi atau jasa individu. Kedua, keadilan distributif, yakni keadilan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang, di

¹² Iyan Nasrian, *Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia*, *Journal Of Multidisciplinary Studies*, Volume 10 (2019)

¹³ Afifa Rangkuti, "Konsep Keadilan Dalam Perspektif Islam", *Tazkiya : Jurnal Pendidikan Islam*, Volume 6, (2017)

¹⁴ Zakki Abdillah, "Studi Tematik Tentang Konsep Keadilan Dalam Perspektif Al-Qu'ran Dan Hadis". *Teraju : Jurnal Syariah Dan Hukum*, Volume 1, (2019)

mana pembagian hak, jasa, dan kebaikan dilakukan berdasarkan prinsip proporsionalitas sesuai dengan peran dan kontribusi masing-masing anggota masyarakat.¹⁵

Menurut pandangan John Rawls, keadilan berkaitan dengan persoalan ketimpangan dalam berbagai aspek, seperti ekonomi, sosial, dan politik, yang terjadi dalam suatu negara yang bersifat plural dan demokratis. Ia menyoroti bahwa ketidakadilan sering muncul akibat penerapan hukum yang tidak merata serta kebijakan negara yang cenderung berat sebelah, sehingga menimbulkan kerugian bagi rakyat dan mengarah pada ketidakadilan struktural.¹⁶

4. Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Kemanusiaan;
- b. Keadilan;
- c. Kemanfaatan;
- d. Kepastian;
- e. Keterbukaan;

¹⁵ Mertokusumo Sudikno, “ Mengenal Hukum Suatu Pengantar”. (Liberty : Yogyakarta, 2005).

¹⁶ Muhammad Syukri Albani nasution, Hukum Dalam Pendekatan Filsafat, (Kencana :Jakarta, (2017)

- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan.

Serta dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk kepentingan umum”. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana tata ruang wilayah, rencana pembangunan nasional/daerah, rencana strategis, dan rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.

1. Musyawarah Untuk Mufakat

Musyawarah berasal dari bahasa Arab yaitu syura yang diserap ke dalam bahasa Indonesia yang memiliki arti berunding dan bertembuk.¹⁷ Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa “Musyawarah adalah pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah, perundingan ataupun perembukan.¹⁸ Musyawarah adalah suatu cara untuk memecahkan suatu masalah yang setiap orang turut ikut bermusyawarah memiliki kesempatan yang sama untuk

¹⁷ Rifa' I, T. Komunikasi Dalam Musyawarah : Tinjauan Konsep Asy Syura Dalam Islam, (2015).

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

menyatakan pendapatnya dalam mencapai suatu kesepakatan bersama.¹⁹

Dalam melakukan proses musyawarah harus memiliki pedoman yang harus ditaati saat melakukan musyawarah, prinsip-prinsip tersebut antara lain :

- a. Musyawarah bersumber pada paham sila keempat pancasila
- b. Setiap putusan yang diambil harus dapat dipertanggung jawabkan dan tidak boleh bertentangan dengan pancasila dan UUD 1945
- c. Setiap peserta musyawarah mempunyai hak dan kewajiban yang sama dalam mengeluarkan pendapat
- d. Setiap putusan, baik sebagai hasil mufakat maupun berdasarkan suara terbanyak harus diterima dan dilaksanakan
- e. Apabila cara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dicapai dan telah diupayakan berkali-kali maka dapat digunakan cara lain yaitu dengan pengambilan suara terbanyak (*Voting*).²⁰

Manfaat yang terkandung dalam musyawarah menurut Ali Bin Thalib adalah sebagai berikut :

- a. Dapat mengambil kesimpulan yang benar
- b. Memcari kebenaran
- c. Menjaga diri dari kekeliruan
- d. Menghindarkan celaan
- e. Menciptakan stabilitas emosi
- f. Keterpaduan hati

¹⁹ Dessi Permatasari Dan Cahyo Seftyono, Musyawarah Mufakat Atau Pemilihan Lewat Suara Mayoritas, Jurnal Ilmiah Mimbar Demokrasi, Volume 13 (2014).

²⁰ *Ibid.* Hlm. 14

g. Dan mengikuti atsar.²¹

2. Pemberian Ganti Rugi

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Serta dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Sebelum pelaksanaan penetapan bentuk ganti kerugian Lembaga Pertanahan terlebih dahulu menetapkan dan mengumumkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Obyek pengadaan tanah, sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi :

²¹ *Ibid.* Hlm.16

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Kemudian Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Pemberian ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak”.

3. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum

Penyelesaian dapat dibedakan menjadi dua (2) yaitu penyelesaian melalui jalur non peradilan (perundingan/musyawarah atau negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase) dan jalur peradilan/litigasi.

a. Melalui Jalur Non Peradilan

Penyelesaian sengketa atau konflik di luar pengadilan (non peradilan/non litigasi) lebih dikenal dengan istilah alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau *Alternatif Dispute Reolution (ADR)*.²² Dalam Pasal 1 Ayat (10) Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa menjelaskan bahwa “Alternatif penyelesaian sengketa sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak

²² Joni Emizon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Dan Arbitrase)* (PT.Gramedia Pustaka Utama : Jakarta,2002).

yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, konsolidasi, mediasi, atau penilaian ahli”.

Adapun bentuk-bentuk penyelesaian sengketa/konflik antara lain sebagai berikut :

A. Konsiliasi

Dalam bentuk ini sengketa yang diselesaikan melalui parlemen atau kursi parlemen dimana kedua belak pihak berdiskusi, berdebat secara terbuka atau bebas untuk mencapai kesepakatan.

B. Mediasi

Dalam Bentuk ini kedua belak pihak sepakat mencari penasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengketa/konflik melalui bentuk ini masalah akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau seorang ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini harus bersifat netral atau tidak memihak (*independent*). Mediator berkewajiban melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan kehendak dan kemauan para pihak.

C. Arbitrase

Dalam bentuk ini kedua belak pihak bersepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalur keluar bagi sengketa/konflik. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa “Arbitrase adalah suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian-perjanjian arbitrase yang dibuat secara

tertulis oleh pihak yang bersengketa”.

D. Musyawarah

Musyawarah sebagai satu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif.²³

E. Penyelesaian Melalui Jalur Peradilan/Litigasi

Penyelesaian sengketa/konflik melalui peradilan/litigasi diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan bahwa “Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam pasal 1 Undang-Undang Dasar 1945”.

B. LANDASAN FAKTUAL

Penelitian dilakukan di Kantor Pemerintah Kota Samarinda pada tanggal 05 November 2024, terhadap pejabat berwenang yang di wawancarai sebagai data pada penelitian ini yaitu:

1. Penyikapan Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Konflik Pengadaan Tanah di Pasar Pagi

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H,** selaku **Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda** telah

²³ *Ibid.* Hlm 29-32

menjelaskan, bahwa memang terdapat ada konflik dalam pembangunan Pasar Pagi. Konflik tersebut terbagi menjadi dua, yaitu konflik dengan pedagang asal dan konflik dengan kemungkinan pedagang yang tanahnya akan terdampak pembangunan. Untuk menyikapi hal ini, Pemkot Samarinda mengambil langkah strategis dengan membagi pembangunan menjadi dua tahap. Tahap pertama difokuskan pada pembangunan di lahan milik pemerintah kota agar para pedagang lama bisa kembali berjualan dan menghindari konflik yang lebih besar. Tahap kedua, yaitu pembangunan di lahan milik warga dengan Sertifikat Hak Milik (SHM), untuk sementara ditunda agar tidak menghambat proses rekonstruksi tahap awal.²⁴

2. Kepastian Harga Ganti Rugi Tanah Sesuai Dengan Nilai Pasar

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H,** selaku **Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda** telah menjelaskan, pembangunan tahap pertama dilakukan di atas lahan milik Pemkot, sehingga tidak ada proses ganti rugi kepada para pedagang karena status mereka hanya sebagai pengguna hak pakai. Sedangkan untuk tahap kedua yang akan berdiri di atas lahan milik warga yang bersertifikat SHM, Pemkot menyatakan bahwa jika lahan tersebut terdampak, maka akan dilakukan ganti rugi sesuai dengan aturan Perundang-Undangan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penilaian ganti rugi akan dilakukan secara adil dan objektif dengan melibatkan jasa appraisal. Namun, sejauh ini, masih terdapat keberatan

²⁴ Wawancara dengan Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H., Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda, 5 November 2024.

dari pemilik SHM. Apabila tetap ada keberatan, Pemkot akan mengikuti prosedur hukum melalui mekanisme keberatan dan penitipan dana konsinyasi di pengadilan.²⁵

3. Penanganan Klaim Kepemilikan Tanah Oleh Pemerintah Kota Samarinda

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H,** selaku **Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda** telah menjelaskan, saat ini Pemkot masih fokus pada pembangunan di atas lahan milik sendiri. Namun, apabila di kemudian hari diperlukan pengembangan ke lahan milik warga dengan SHM, maka prosesnya akan melalui pembebasan lahan untuk kepentingan umum. Pemilik lahan akan diberikan beberapa opsi, antara lain: ganti rugi penuh, ganti rugi sebagian, atau kompensasi dalam bentuk hak-hak istimewa seperti penempatan berdagang di lantai dasar pasar yang baru. Hal ini bertujuan untuk memberikan alternatif solusi yang mengakomodasi kepentingan pemilik lahan dan kebutuhan revitalisasrei.²⁶

4. Upaya Pemerintah Kota Agar Rekonstruksi Tidak Mengganggu Aktivitas Ekonomi Pedagang Kecil

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H,** selaku **Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda** telah menjelaskan, Pemkot Samarinda memastikan bahwa aktivitas ekonomi pedagang tidak terganggu selama proses rekonstruksi berlangsung. Salah satu

²⁵ Wawancara dengan Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H., Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda, 5 November 2024.

²⁶ Wawancara dengan Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H., Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda, 5 November 2024.

upaya yang dilakukan adalah dengan merelokasi pedagang ke tempat berdagang sementara, seperti di Pasar Segiri Grosir dan Mall Mesra Indah. Selain itu, pedagang lama juga diberikan jaminan untuk menempati los-los lantai dasar setelah pasar yang baru selesai dibangun, selama mereka terdaftar sebagai pedagang resmi Pasar Pagi.²⁷

5. Mekanisme Pemerintah Kota Dalam Penyelesaian Perbedaan Pendapat Terkait Penggunaan Lahan di Pasar Pagi

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H, Selaku Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda** telah menjelaskan, pendekatan sudah dilakukan secara musyawarah dan mediasi dengan melibatkan Masyarakat. Namun, jika tetap ada perbedaan pendapat, pendekatan hukum dilakukan sebagai opsi terakhir dan dapat mengajukan opsi keberatan.

Selanjutnya Penelitian dilakukan di Dinas Perdagangan Kota Samarinda pada tanggal 19 November 2024, pejabat berwenang yang di wawancarai sebagai data pada penelitian ini yaitu:

1. Disperindag Menangani Keluhan Dari Pedagang Terkait Dampak Rekonstruksi Terhadap Usaha Mereka

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Abdul Asis, S.E selaku Kepala UPTD Pasar Pagi** telah menjelaskan, bahwa pemerintah

²⁷ Wawancara dengan Bapak Asran Yunisran, S.E., S.H., Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Samarinda, 5 November 2024.

menanggung biaya pemindahan tempat berdagang untuk mengurangi beban pedagang. Selain itu, Disperindag juga mencari solusi terkait permasalahan lahan parkir dengan menyediakan area parkir di sisi sungai belakang dan depan Pasar Segiri untuk pengunjung. Disperindag juga menyediakan fasilitas pengelolaan pasar untuk menangani keluhan pedagang terkait pendingin ruangan, listrik, dan air. Awalnya, para pedagang mengalami dampak ekonomi selama sekitar sebulan pasca relokasi, namun setelah dilakukan penyebaran informasi kepada masyarakat oleh Disperindag bahwa pedagang Pasar Pagi telah berpindah ke Segiri Grosir, omset pedagang kembali normal dalam waktu sebulan.²⁸

2. Penempatan Sementara dan Bantuan Kepada Pedagang Selama Proses Rekonstruksi Berlangsung.

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Abdul Asis, S.E selaku Kepala UPTD Pasar Pagi** telah menjelaskan, bahwa pedagang direlokasi sementara ke beberapa lokasi, seperti Pasar Segiri Grosir, Mall Mesra Indah, dan Pasar Sungai Dama. Selain itu, pedagang mendapatkan keringanan berupa pembebasan biaya sewa di tempat penempatan sementara tersebut. Disperindag juga sempat mengusulkan keringanan cicilan dan bunga kepada pihak bank bagi pedagang yang memiliki pinjaman, namun usulan tersebut tidak disetujui oleh pihak bank. Sebagai tambahan, Disperindag

²⁸ Wawancara dengan Bapak Asis, S.E., Kepala UPTD Pasar Pagi, Dinas Perdagangan Kota Samarinda, 19 November 2024.

memberikan subsidi biaya parkir dengan sistem berlangganan sebesar Rp75.000 per bulan.²⁹

3. Pelibatan Pedagang, Pemilik Ruko, dan Masyarakat Dalam Perencanaan Rekonstruksi Pasar Pagi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan **Bapak Abdul Asis, S.E selaku Kepala UPTD Pasar Pagi** telah menjelaskan, bahwa proses pembangunan Pasar Pagi saat ini bukan sekadar revitalisasi, melainkan rekonstruksi total. Pada tahap awal perencanaan, telah dilakukan sosialisasi kepada para pedagang mengenai maksud dan tujuan pembangunan ulang pasar tersebut. Proses penyusunan rencana dilakukan melalui rapat, diskusi, dan validasi data secara menyeluruh. Sosialisasi bahkan dipimpin langsung oleh Walikota Samarinda karena adanya perbedaan pendapat. Dari hasil pendataan, tercatat sekitar 2.800 pedagang yang statusnya hanya sebagai pengguna lahan (hak pakai). Sementara itu, terhadap 48 pemilik ruko yang berada di luar lahan Pasar Pagi, masih dilakukan pendekatan dan sosialisasi lebih lanjut oleh pihak pemerintah.³⁰

²⁹ Wawancara dengan Bapak Asis, S.E., Kepala UPTD Pasar Pagi, Dinas Perdagangan Kota Samarinda, 19 November 2024.

³⁰ Wawancara dengan Bapak Asis, S.E., Kepala UPTD Pasar Pagi, Dinas Perdagangan Kota Samarinda, 19 November 2024.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DALAM REKONSTRUKSI PASAR PAGI OLEH PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI UNDANG- UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum

Penulis menemukan bahwa Rekonstruksi Pasar Pagi di Kota Samarinda merupakan bagian dari upaya rekonstruksi fasilitas umum yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan historis penting bagi masyarakat. Pasar ini telah menjadi salah satu pusat kegiatan perdagangan dan penghidupan masyarakat, terutama bagi ribuan pedagang kecil yang menggantungkan hidupnya dari aktivitas jual beli di kawasan tersebut. Namun, rencana pemerintah untuk membangun ulang pasar secara menyeluruh menimbulkan berbagai penolakan dan resistensi dari pihak-pihak tertentu, terutama pemilik lahan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan pedagang yang terdampak relokasi.

Konflik pertanahan di Indonesia sering kali memiliki pola yang berulang, di mana pemerintah cenderung mengambil langkah-langkah yang kurang memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terdampak. Salah satu permasalahan utama adalah kurangnya keterlibatan masyarakat dalam tahap awal

perencanaan proyek pembangunan, yang menyebabkan ketidakpuasan dan penolakan terhadap kebijakan pemerintah. Dalam konteks rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda, konflik ini terutama dipicu oleh beberapa faktor yang saling terkait, termasuk penolakan pemilik SHM terhadap ganti rugi yang dianggap terlalu rendah dibandingkan dengan harga pasar, kurangnya transparansi dalam proses appraisal tanah, ketidakjelasan status kepemilikan tanah di beberapa titik di kawasan Pasar Pagi, serta dampak ekonomi bagi pedagang yang merasa bahwa relokasi sementara akan merugikan usaha mereka.

Secara teoritis, pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak serta dalam proses pengadaan tanah terdapat dua kepentingan yang harus diperhatikan, yaitu kepentingan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan kepentingan masyarakat sebagai pemilik lahan yang akan digunakan untuk pembangunan. Hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. UU ini dibuat untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan perlindungan hak-hak konstitusional warga Negara atas kepemilikan tanah, sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Undang-Undang ini menekankan prinsip-prinsip yang harus dijunjung tinggi dalam setiap proses pengadaan tanah, seperti kemanusiaan, keadilan, kepastian hukum, partisipatif, transparansi, keterpaduan, kesepakatan, serta kelayakan dan keadilan. Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah dibagi menjadi empat tahapan utama: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Apabila dalam pelaksanaan terdapat penolakan dari pemilik

tanah terhadap besaran ganti rugi yang ditawarkan, maka tersedia mekanisme hukum berupa penitipan ganti rugi (konsinyasi) ke pengadilan negeri, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UU No. 2 Tahun 2012. Secara normatif, pendekatan partisipatif dan musyawarah menjadi pondasi penting dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Hal ini bukan hanya bertujuan untuk meminimalisir konflik, tetapi juga membangun legitimasi sosial terhadap proyek yang dilakukan. Selain itu, keberadaan lembaga appraisal sebagai pihak penilai independen turut menjamin keadilan dan objektivitas dalam menentukan nilai ganti rugi.

Dalam rangka memahami lebih dalam konflik ini, bahwa konflik muncul akibat ketimpangan dalam pembagian sumber daya antara kelas-kelas sosial yang berbeda, seperti antara pemerintah yang mewakili kepentingan negara dan pemilik tanah yang merasa hak miliknya terancam. Konflik ini diperburuk oleh asas ketidakadilan dalam distribusi sumber daya yang seharusnya menguntungkan semua pihak. Bahwa ketimpangan ini dapat menyebabkan ketidakpuasan yang mendalam, yang pada akhirnya memperburuk konflik. Oleh karena itu, penting untuk melakukan pendekatan yang lebih inklusif, di mana semua pihak dapat dilibatkan dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan sejak awal. Selain itu, teori keadilan distributif yang diperkenalkan oleh John Rawls memberikan perspektif tambahan terkait dengan mekanisme ganti rugi yang dilakukan oleh pemerintah. Rawls berpendapat bahwa dalam suatu masyarakat yang adil, pembagian sumber daya harus dilakukan secara setara, kecuali jika ketidaksetaraan tersebut memberikan manfaat terbesar bagi pihak yang paling dirugikan. Dalam konteks ini, penerapan prinsip keadilan distributif dapat

memberikan dasar untuk mengevaluasi apakah ganti rugi yang ditawarkan sudah adil dan sesuai dengan prinsip keadilan sosial bagi semua pihak yang terdampak. Dalam hal ini, penerapan prinsip tersebut diharapkan dapat meminimalkan ketidakpuasan dan menurunkan potensi konflik lebih lanjut.

Selain itu, asas kepastian hukum untuk proses pengadaan tanah harus mengikuti prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, agar semua pihak memahami hak dan kewajibannya secara jelas.

Studi kasus rekonstruksi Pasar Pagi di Kota Samarinda menunjukkan bahwa Pemkot Samarinda menghadapi dua jenis konflik pertanahan. Pertama, konflik dengan para pedagang lama yang selama ini menempati Pasar Pagi dan hanya memiliki status sebagai pengguna lahan (hak pakai). Kedua, konflik yang berpotensi terjadi dengan pemilik tanah yang memiliki status Sertifikat Hak Milik (SHM) pada lokasi yang akan terkena dampak pembangunan tahap kedua. Diketahui bahwa strategi awal pemerintah dalam menyikapi konflik ini adalah dengan memecah proyek pembangunan menjadi dua tahap. Tahap pertama dilakukan di atas lahan milik pemerintah sendiri sehingga tidak menimbulkan konflik kepemilikan dan tidak memerlukan pembayaran ganti rugi. Strategi ini dilakukan untuk mempercepat pembangunan dan memberikan ruang berjualan kembali bagi pedagang lama tanpa menunggu proses hukum yang panjang. Sementara itu, tahap kedua yang direncanakan akan melibatkan lahan milik warga dengan SHM, ditunda pelaksanaannya untuk menghindari eskalasi konflik dan memberikan waktu bagi proses musyawarah atau pengadaan tanah formal.

Dalam hal kepastian hukum dan keadilan, Pemkot telah menyampaikan

bahwa apabila tanah milik warga terdampak pembangunan, maka proses pengadaan tanah akan dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Ganti rugi akan diberikan sesuai nilai pasar, berdasarkan penilaian dari lembaga appraisal yang independen dan profesional. Jika tetap terjadi penolakan, maka Pemkot akan menggunakan mekanisme konsinyasi, yaitu menitipkan dana ganti rugi ke pengadilan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Lebih lanjut, upaya Pemkot untuk menghindari gangguan terhadap aktivitas ekonomi pedagang dilakukan dengan merelokasi pedagang ke tempat sementara seperti Pasar Segiri Grosir dan Mall Mesra Indah, serta menjamin bahwa pedagang lama akan memperoleh tempat berdagang di los-los lantai dasar pasar yang baru. Hal ini sesuai dengan asas *kemanusiaan* dan *keadilan sosial* sebagaimana diamanatkan dalam UU Pengadaan Tanah.

Dinas Perdagangan telah melibatkan para pedagang dalam proses perencanaan dengan melakukan berbagai sosialisasi dan pendataan. Pemerintah memberikan berbagai bentuk bantuan kepada pedagang selama masa transisi, seperti pembebasan biaya sewa tempat sementara, subsidi parkir, dan mengusulkan relaksasi cicilan pinjaman kepada pihak perbankan, meskipun usulan tersebut belum disetujui. Partisipasi masyarakat, terutama pedagang dan pemilik ruko, diakomodasi dalam bentuk diskusi, pertemuan, dan validasi data. Sosialisasi bahkan dipimpin langsung oleh Walikota Samarinda karena adanya perbedaan pendapat yang tajam. Pendataan menunjukkan bahwa mayoritas pedagang (sekitar 2.800) hanyalah pengguna hak pakai, sementara sekitar 48 pemilik ruko memiliki klaim SHM dan sedang dalam proses pendekatan lanjutan.

Konflik pertanahan dalam proyek ini mencerminkan kompleksitas yang sering terjadi dalam proyek pengadaan tanah di Indonesia, di mana terdapat benturan antara kepentingan pembangunan pemerintah dan hak-hak masyarakat atas tanah. Beberapa pemilik tanah merasa bahwa hak kepemilikannya tidak dihargai secara layak, sementara sebagian pedagang merasa khawatir akan kehilangan sumber pendapatan utama mereka akibat relokasi, meskipun bersifat sementara. Ketegangan ini diperparah oleh ketidakjelasan informasi, rendahnya transparansi proses appraisal, serta persepsi bahwa pemerintah bertindak sepihak dalam mengambil keputusan pembangunan. Konflik ini juga menggambarkan fenomena umum dalam sengketa agraria di Indonesia. Dalam berbagai kasus, akar konflik tidak semata-mata berasal dari perbedaan nilai tanah atau kompensasi, tetapi juga dari ketidakadilan struktural dan komunikasi yang timpang antara pemerintah dan masyarakat. Proses pembangunan yang tidak melibatkan masyarakat sejak tahap perencanaan sering kali menimbulkan ketidakpercayaan, yang kemudian berkembang menjadi konflik terbuka. Berikut adalah tahapan dalam Mekanisme Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rekonstruksi Pasar Pagi

1. Inventarisasi dan Identifikasi Subjek dan Objek Pengadaan Tanah

Langkah awal yang dilakukan Pemerintah Kota Samarinda adalah melakukan inventarisasi dan identifikasi atas tanah dan bangunan yang berada di kawasan Pasar Pagi. Proses ini mencakup pengumpulan data mengenai:

- a. Subjek pengadaan, yaitu siapa saja yang menguasai atau memiliki tanah dan bangunan, baik secara formal (pemegang SHM) maupun informal (pengguna hak pakai seperti pedagang).
- b. Objek pengadaan, yaitu data teknis lahan seperti luas, status kepemilikan, peruntukan, dan legalitas lahan.

Hasil dari proses ini menunjukkan bahwa sebagian besar area Pasar Pagi berada di atas lahan milik Pemkot, yang digunakan oleh sekitar 2.800 pedagang sebagai tempat usaha dengan status hak pakai. Sementara itu, sekitar 48 pemilik ruko di sisi luar pasar memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sah secara hukum. Inventarisasi ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 dan 18 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yang mewajibkan pemerintah untuk mendata secara akurat semua pihak yang akan terdampak pengadaan tanah, guna menjamin hak mereka secara hukum. Tahap ini sangat penting agar tidak ada pihak yang kehilangan haknya secara sepihak atau tanpa proses yang adil.

2. Tahapan Sosialisasi dan Musyawarah

Setelah dilakukan pendataan, Pemerintah Kota Samarinda melanjutkan dengan tahap sosialisasi dan musyawarah kepada pihak-pihak terdampak. Sosialisasi dilakukan secara terbuka melalui forum pertemuan, rapat komunitas pedagang, hingga pertemuan khusus antara pemerintah dan pemilik lahan. Bahkan, dalam beberapa kesempatan, Walikota Samarinda secara langsung memimpin sosialisasi guna menjelaskan rencana

pembangunan dan alasan di balik kebijakan rekonstruksi. Musyawarah menjadi sarana untuk menjembatani perbedaan kepentingan. Dalam forum ini, pemilik lahan diberi ruang untuk menyampaikan keberatan, sementara pemerintah menjelaskan skema pembangunan serta mekanisme ganti rugi yang direncanakan.

Tahap ini merupakan Implementasi dari Pasal 34 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yang mewajibkan pemerintah melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak untuk menentukan bentuk dan besaran ganti rugi. Proses ini harus dilakukan secara terbuka, jujur, dan mengedepankan prinsip keadilan. Namun, dalam praktiknya, banyak pemilik SHM menolak hasil musyawarah karena menganggap nilai ganti rugi yang ditawarkan pemerintah tidak sebanding dengan nilai pasar yang berlaku. Mereka juga mengeluhkan minimnya transparansi mengenai metode penilaian tanah (appraisal), sehingga menciptakan ketidakpercayaan terhadap hasil musyawarah.

3. Penilaian dan Penetapan Ganti Kerugian

Sebagai bentuk pemenuhan hak warga terdampak, pemerintah menggunakan jasa lembaga penilai independen (appraisal) untuk menetapkan besaran ganti rugi. Penilaian ini dilakukan secara profesional berdasarkan pendekatan nilai pasar wajar, luas lahan, lokasi strategis, nilai bangunan, serta nilai usaha yang melekat pada tanah tersebut (jika ada). Proses ini mengacu pada Pasal 35 dan 36 UU No. 2 Tahun 2012, yang menyatakan bahwa penilaian ganti rugi harus dilakukan secara objektif oleh

penilai independen, agar tidak menimbulkan konflik kepentingan. Bentuk ganti rugi tidak terbatas pada uang, tetapi juga bisa berupa tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, hingga bentuk lain yang disepakati bersama. Namun, dalam konteks Pasar Pagi, hasil appraisal menjadi titik perdebatan utama. Beberapa pemilik SHM menilai bahwa tanah mereka berada di kawasan strategis dan memiliki nilai investasi tinggi, sementara nilai appraisal pemerintah dianggap lebih rendah dan tidak mempertimbangkan potensi keuntungan masa depan dari aset tersebut. Hal ini menjadi alasan utama penolakan terhadap skema ganti rugi yang ditawarkan.

4. Penyediaan Opsi Kompensasi Alternatif

Guna mengakomodasi kepentingan para pihak dan menurunkan eskalasi konflik, pemerintah tidak hanya menawarkan ganti rugi dalam bentuk uang tunai, tetapi juga membuka opsi kompensasi alternatif. Berdasarkan hasil wawancara dan dokumen internal, opsi tersebut meliputi:

- a. Hak berdagang kembali di pasar yang baru, khususnya di lantai dasar sebagai lokasi strategis.
- b. Kepemilikan unit ruko baru bagi pemilik SHM, sebagai bentuk kompensasi jangka panjang.
- c. Bantuan pemindahan dan pengurangan beban biaya selama proses transisi.

Langkah ini sejalan dengan prinsip keadilan sosial dalam Pasal 36 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012, bahwa ganti rugi dapat berbentuk fleksibel dan disesuaikan dengan kebutuhan serta kesepakatan antara pemerintah dan warga. Namun demikian, beberapa pemilik lahan menilai bahwa kompensasi non-tunai tidak sebanding dengan hak kepemilikan tanah yang sah, terutama karena tidak adanya jaminan hukum tertulis terkait pengembalian hak dalam bentuk ruko baru. Hal ini memperkuat desakan mereka untuk mempertahankan hak atas tanah dan menolak pembangunan sampai ada keputusan yang lebih adil.

5. Relokasi Sementara dan Perlindungan Ekonomi Pedagang

Pemerintah juga menyusun skema relokasi sementara untuk para pedagang selama proses pembangunan berlangsung. Lokasi relokasi meliputi Pasar Segiri Grosir, Mall Mesra Indah, Pasar Sungai Dama. Pedagang yang direlokasi dibebaskan dari biaya sewa dan mendapat subsidi parkir. Selain itu, pemerintah juga membantu promosi melalui media agar pelanggan mengetahui keberadaan mereka di lokasi baru. Meskipun pada awalnya pedagang mengalami penurunan pendapatan, setelah promosi digencarkan, omset pedagang berangsur pulih. Langkah ini mencerminkan pelaksanaan Pasal 3 huruf h UU No. 2 Tahun 2012, yaitu pengadaan tanah harus tetap melindungi kondisi sosial ekonomi warga yang terdampak.

6. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum (Konsinyasi)

Apabila upaya musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan, dan pemilik lahan tetap menolak skema ganti rugi, maka pemerintah dapat

menempuh mekanisme konsinyasi. Dalam hal ini, pemerintah akan menitipkan dana ganti rugi ke pengadilan negeri setempat sebagai pihak ketiga yang netral. Proyek pembangunan kemudian dapat tetap dilanjutkan tanpa harus menunggu persetujuan individual dari semua pemilik lahan. Prosedur ini diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, sebagai bentuk penyelesaian hukum yang sah dan konstitusional. Konsinyasi dapat ditempuh apabila:

- a. Pemilik lahan menolak menerima ganti rugi.
- b. Pemilik lahan tidak diketahui keberadaannya.
- c. Tanah dalam status sengketa kepemilikan.

Namun, meskipun konsinyasi sah secara hukum, pendekatan ini dianggap sebagai opsi paling akhir karena berisiko menimbulkan ketegangan sosial, terutama jika dilakukan tanpa komunikasi dan edukasi yang memadai. Di berbagai kasus nasional, konsinyasi yang dilaksanakan tanpa pendekatan persuasif cenderung memicu gugatan hukum, aksi protes, bahkan pelambatan proyek akibat perlawanan masyarakat.

7. Pendekatan Humanis, Inklusif, dan Partisipatif

Di luar mekanisme legal formal, Pemkot Samarinda juga menekankan pentingnya pendekatan humanis dan komunikasi dua arah dalam menyelesaikan konflik pertanahan. Proses pendekatan ini melibatkan:

- a. Diskusi lanjutan dengan pemilik ruko yang masih menolak.

- b. Validasi ulang data pedagang dan pemilik.
- c. Sosialisasi tambahan secara bertahap untuk mengurangi resistensi.

Hal ini mencerminkan penerapan asas partisipatif dan transparansi dalam Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012, yang mengatur bahwa pelaksanaan pengadaan tanah harus melibatkan masyarakat secara aktif dan dilakukan secara terbuka. Dengan membangun kepercayaan masyarakat dan melibatkan mereka sejak awal dalam perencanaan, peluang terjadinya konflik dapat ditekan. Selain itu, pendekatan ini juga mendukung keberlanjutan proyek karena masyarakat merasa memiliki rasa kepemilikan terhadap pembangunan yang dilakukan.

Jika ditinjau secara hukum dan fakta, penyelesaian konflik yang dilakukan Pemkot Samarinda telah sejalan dengan spirit dan substansi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pemkot tidak gegabah dalam mengeksekusi pembangunan di atas lahan dengan kepemilikan SHM tanpa proses formal. Keputusan untuk menunda pembangunan tahap kedua menunjukkan komitmen pada prinsip kepastian hukum dan musyawarah mufakat. Strategi ini menjadi bentuk nyata penerapan asas partisipatif dan transparansi yang ditegaskan dalam undang-undang. Meskipun demikian, terdapat beberapa tantangan dan risiko hukum yang perlu diantisipasi, terutama apabila pendekatan informal terlalu lama tanpa kejelasan status hukum tanah. Penundaan dapat menciptakan ketidakpastian hukum dan menimbulkan spekulasi serta ketegangan di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk segera memulai proses pengadaan tanah secara resmi, termasuk melibatkan panitia pengadaan tanah, appraisal, dan jika perlu,

persidangan konsinyasi.

Sementara itu, langkah-langkah sosial seperti relokasi, pemberian insentif, dan sosialisasi yang intens menunjukkan adanya pendekatan humanis dan adaptif, yang menjadi aspek penting dalam penyelesaian konflik sosial-ekonomi dalam pembangunan. Penyelesaian konflik pertanahan dalam proyek rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda merupakan contoh Implementasi prinsip-prinsip dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berjalan cukup baik. Pemkot menunjukkan kehati-hatian dalam membedakan status lahan, memberikan kompensasi yang sesuai, serta menempuh jalur hukum yang tersedia dalam hal terjadi penolakan. Keterlibatan aktif pedagang dan masyarakat, serta upaya menghindari gangguan ekonomi, merupakan bentuk penerapan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan sosial yang harus tetap dijaga dalam setiap proses pembangunan. Kedepannya, Pemkot perlu memastikan bahwa seluruh proses pengadaan tanah dilakukan dengan dokumentasi yang jelas, transparan, dan sesuai prosedur hukum agar dapat menjadi contoh praktik terbaik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Maka, sesuai dengan teori asas keadilan: ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat terdampak harus mampu mengembalikan kondisi sosial ekonomi mereka, minimal sama seperti sebelum pengadaan tanah, dengan mempertimbangkan kerugian fisik maupun nonfisik.

B. Hambatan Pemerintah Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan Dalam Rangka Rekonstruksi Pasar Pagi

Rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda menghadapi berbagai hambatan yang menyebabkan keterlambatan dalam proses pengadaan tanah dan penyelesaian

konflik dengan pemilik tanah serta pedagang yang terdampak. Hambatan ini tidak hanya bersifat administratif dan hukum, tetapi juga sosial dan ekonomi, yang menyebabkan perlawanan dari masyarakat dan pemilik lahan. Sebelum penolakan terhadap ganti rugi muncul, banyak pemilik tanah yang merasa tidak diberikan informasi yang memadai atau sosialisasi yang cukup mengenai proses pengadaan tanah. Pada tahap ini, komunikasi antara pemerintah dan pemilik tanah cenderung terbatas, dengan sedikit atau bahkan tanpa konsultasi langsung mengenai nilai ganti rugi yang diusulkan. Ketidakjelasan informasi ini menyebabkan kesalahpahaman dan ketidakpercayaan di kalangan pemilik tanah. Selain itu, pada beberapa proyek sebelumnya, masyarakat yang terdampak sering kali merasa bahwa sosialisasi dilakukan hanya pada saat-saat terakhir atau setelah keputusan-keputusan penting diambil oleh pihak pemerintah. Dalam kasus rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda, kurangnya peran aktif masyarakat dan pemilik tanah dalam tahap awal ini menciptakan perasaan terabaikan, yang berujung pada ketidakpuasan dan resistensi terhadap tawaran yang diberikan.

Setelah proses sosialisasi, masalah berikutnya yang muncul adalah ketidaksetujuan terhadap penilaian nilai tanah yang dilakukan oleh pihak pemerintah. Meskipun pemerintah menawarkan ganti rugi berdasarkan hasil appraisal independen, pemilik SHM merasa bahwa harga yang diberikan jauh lebih rendah dibandingkan dengan harga pasar yang mereka anggap wajar. Penolakan terhadap ganti rugi ini, seperti yang dijelaskan tidak terjadi begitu saja, melainkan merupakan reaksi terhadap ketidaksesuaian antara persepsi pemilik tanah dan nilai yang ditawarkan oleh pemerintah. Pemilik tanah sering kali merasa bahwa tanah

mereka memiliki nilai lebih tinggi berdasarkan pengalaman mereka sendiri, serta potensi dan perkembangan masa depan kawasan tersebut yang mungkin tidak tercermin dalam penilaian yang dilakukan oleh pihak pemerintah. Penolakan ini menjadi semakin intens ketika pemilik tanah melihat adanya ketimpangan dalam proses penilaian atau merasa bahwa pihak yang melakukan appraisal tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang kondisi tanah mereka. Sebagai contoh, di beberapa proyek pembangunan, seperti di Pasar Rakyat Pontolo di Kabupaten Gorontalo, ketidakadilan ini muncul karena kurangnya keterlibatan masyarakat dalam tahap awal penilaian ganti rugi. Hal ini menyebabkan munculnya protes dan ketidakpuasan dari masyarakat yang merasa bahwa nilai yang ditawarkan tidak mencerminkan harga pasar yang sesungguhnya.

Selain itu, faktor lain yang menjadi sumber ketidakpuasan adalah kurangnya komunikasi yang terbuka antara pemerintah dan pemilik tanah. Dalam banyak kasus, pemilik tanah merasa bahwa mereka tidak dilibatkan dalam proses negosiasi sejak awal, sehingga ketika harga ganti rugi yang diajukan lebih rendah dari yang mereka harapkan, mereka merasa bahwa hak mereka tidak dihargai dengan semestinya. Kurangnya partisipasi ini menyebabkan pemilik tanah merasa disisihkan dalam keputusan yang akan memengaruhi masa depan mereka. Dengan adanya berbagai ketidakpuasan dan ketidakpercayaan yang berkembang selama proses negosiasi, akhirnya penolakan terhadap ganti rugi yang ditawarkan pemerintah tidak bisa dianggap sebagai reaksi langsung, melainkan sebagai konsekuensi dari serangkaian masalah yang belum terselesaikan. Penolakan ini muncul ketika pemilik tanah merasa bahwa mereka tidak diberi kesempatan untuk

mengajukan keberatan yang layak atas penilaian yang diberikan. Pemilik tanah sering kali merasa bahwa tanah mereka memiliki nilai lebih tinggi berdasarkan pengalaman mereka sendiri, serta potensi dan perkembangan masa depan kawasan tersebut yang mungkin tidak tercermin dalam penilaian yang dilakukan oleh pihak pemerintah.

Terdapat beberapa hambatan nyata yang dihadapi Pemerintah Kota Samarinda dalam menyelesaikan konflik pertanahan terkait rekonstruksi Pasar Pagi. Rekonstruksi Pasar Pagi Samarinda menghadapi berbagai hambatan yang menyebabkan keterlambatan dalam proses pengadaan tanah dan penyelesaian konflik dengan pemilik tanah serta pedagang yang terdampak. Hambatan ini tidak hanya bersifat administratif dan hukum, tetapi juga sosial dan ekonomi, yang menyebabkan perlawanan dari masyarakat dan pemilik lahan. Beberapa hambatan yang dihadapi pemerintah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Dualisme Status Penguasaan Tanah

Salah satu hambatan utama yang signifikan dalam pelaksanaan proyek rekonstruksi Pasar Pagi di Kota Samarinda adalah adanya dualisme status penguasaan tanah yang berbeda antara tanah milik pemerintah dan tanah milik masyarakat. Pada tahap pertama pembangunan, pemerintah Kota Samarinda memanfaatkan lahan yang sudah dimiliki oleh pemerintah, yang dalam hal ini tidak menimbulkan konflik, karena tidak ada klaim hukum dari pihak lain terkait kepemilikan lahan tersebut. Tanah yang digunakan pada tahap pertama tersebut adalah tanah yang sudah terdaftar sebagai aset pemerintah dan dalam pengaturannya tidak memerlukan proses

pengadaan tanah yang rumit atau memerlukan pembebasan tanah dari pemilik pribadi. Hal ini memungkinkan pelaksanaan pembangunan dimulai dengan lebih cepat dan lancar tanpa adanya masalah hukum yang kompleks. Namun, hambatan signifikan mulai muncul pada tahap kedua pembangunan, yang direncanakan untuk dilakukan di atas lahan yang sebagian besar dimiliki oleh masyarakat, dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM). SHM adalah bentuk hak atas tanah yang paling kuat menurut hukum di Indonesia, karena memberikan jaminan kepemilikan yang sah dan diakui secara hukum. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, SHM memberikan kekuatan hukum yang sangat tinggi kepada pemiliknya, sehingga tanah yang dimiliki dengan SHM dianggap tidak dapat dipindahkan begitu saja tanpa persetujuan pemilik tanah tersebut. Ini menjadi sebuah tantangan besar bagi pemerintah dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan publik seperti pembangunan Pasar Pagi, karena memerlukan persetujuan dari semua pemilik tanah yang terdampak.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, setiap pengadaan tanah harus melalui sejumlah tahapan yang telah ditentukan, yaitu musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak pemerintah, penilaian atau appraisal untuk menentukan nilai ganti rugi yang adil, serta apabila tidak tercapai kesepakatan, maka dapat dilanjutkan dengan mekanisme konsinyasi yang memerlukan keputusan dari pengadilan. Proses ini jelas sangat formal dan memerlukan biaya yang tidak

sedikit, baik untuk kegiatan appraisal maupun untuk biaya hukum apabila sampai pada proses konsinyasi. Oleh karena itu, tahapan ini memerlukan perencanaan yang matang, baik dari segi hukum, administrasi, dan juga anggaran. Konflik hukum yang timbul karena dualisme status penguasaan tanah ini lebih kompleks daripada hanya sekedar masalah administratif atau regulasi. Pada tingkat sosial, perbedaan status penguasaan tanah antara pemerintah dan masyarakat ini menimbulkan ketegangan yang cukup besar. Pemilik SHM melihat tanah mereka sebagai warisan keluarga, simbol identitas, dan sumber penghidupan yang sangat penting. Tanah bagi mereka bukan sekedar aset yang dapat dipindahkan atau diperdagangkan, tetapi lebih kepada bagian dari jati diri dan nilai sosial-ekonomi yang terhubung dengan generasi sebelumnya. Ketika tanah ini diambil alih untuk pembangunan, mereka merasa hak mereka akan tergerus, dan posisi mereka sebagai pemilik yang sah seolah-olah tidak dihargai. Hal ini membuat mereka cenderung lebih menolak proses pengadaan tanah, terlebih jika tidak ada jaminan bahwa mereka akan mendapatkan ganti rugi yang setimpal dan penggantian yang sesuai dengan nilai sosial-ekonomi yang terkandung dalam tanah tersebut.

Selain itu, adanya ketidakseimbangan informasi dan komunikasi yang efektif antara pemerintah dan masyarakat juga memperburuk keadaan. Pemerintah sering kali gagal dalam memberikan penjelasan yang memadai mengenai alasan pengadaan tanah, skema ganti rugi, dan manfaat yang akan diperoleh masyarakat dari proyek pembangunan tersebut. Tanpa adanya

kejelasan informasi, munculnya kecurigaan dan ketidakpercayaan terhadap pemerintah semakin meningkat. Pemilik tanah khawatir bahwa mereka akan dipaksa untuk melepaskan tanah mereka tanpa mendapatkan kompensasi yang cukup, dan seringkali merasa bahwa keputusan yang diambil oleh pemerintah tidak memperhitungkan kepentingan mereka. Masalah dualisme status penguasaan tanah ini lebih jauh lagi menuntut keberhasilan proses pengadaan tanah yang harus dilakukan secara sangat hati-hati dan transparan. Pemkot Samarinda perlu memastikan bahwa seluruh proses dilakukan dengan mengedepankan asas keadilan dan keterbukaan, serta memberikan ruang bagi mediasi dan dialog yang lebih intensif dengan masyarakat. Selain itu, pemerintah juga harus memperhitungkan kebutuhan untuk memberikan jaminan yang konkret terkait dengan ganti rugi yang adil dan memadai bagi pemilik tanah. Hanya dengan pendekatan yang bersifat inklusif, transparan, dan sensitif terhadap nilai-nilai sosial yang dimiliki oleh masyarakat, maka kemungkinan terjadinya eskalasi konflik dapat diminimalkan.

Dengan melihat kompleksitas dualisme status penguasaan tanah ini, tidak dapat dipungkiri bahwa masalah ini menjadi salah satu hambatan utama yang memperlambat proses pembangunan Pasar Pagi. Oleh karena itu, Pemkot Samarinda perlu merancang dan menerapkan strategi yang lebih efektif dalam proses pengadaan tanah, yang tidak hanya mengutamakan kepentingan pembangunan fisik, tetapi juga memperhatikan kepentingan sosial masyarakat setempat yang berhubungan langsung dengan penguasaan

tanah tersebut. Keterlibatan pihak ketiga yang independen, seperti mediator profesional atau lembaga konsultasi yang memahami dinamika sosial dan hukum, dapat menjadi langkah yang sangat berguna dalam mengatasi konflik ini.

2. Penolakan dan Keberatan dari Pemilik SHM

Penolakan dan keberatan yang diajukan oleh pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan salah satu hambatan terbesar dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya dalam proyek rekonstruksi Pasar Pagi di Kota Samarinda. Konflik ini bukan hanya berakar pada aspek hukum dan administratif, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor sosial dan psikologis yang mempengaruhi cara masyarakat memandang tanah mereka dan hubungan mereka dengan pemerintah. Meskipun Pemerintah Kota (Pemkot) telah berusaha untuk melakukan proses ganti rugi sesuai dengan ketentuan appraisal yang telah ditetapkan, kenyataannya terdapat sejumlah tantangan yang muncul dalam proses negosiasi dan konsolidasi antara pemerintah dan pemilik SHM.

Bagi banyak pemilik tanah dengan SHM, tanah bukan hanya sekadar aset ekonomi, tetapi juga merupakan bagian integral dari identitas mereka dan keluarga mereka. Tanah yang mereka miliki sering kali telah diwariskan turun-temurun, menjadi simbol dari keberadaan keluarga, dan menjadi penopang utama kehidupan sosial dan ekonomi mereka. Dengan adanya rencana pengambilalihan tanah untuk kepentingan publik, pemilik SHM merasa seolah-olah identitas dan keberadaan mereka terancam. Tanah yang

mereka miliki bukan hanya sekadar hak milik secara hukum, tetapi juga dianggap sebagai warisan budaya, tanah yang mengandung kenangan pribadi dan keluarga. Ketika tanah tersebut akan digunakan untuk proyek pembangunan yang tidak dapat mereka kontrol, muncul perasaan bahwa mereka sedang kehilangan sesuatu yang sangat berharga dan tak tergantikan. Akibatnya, penolakan terhadap pengadaan tanah menjadi lebih kompleks. Proses ganti rugi dan kompensasi yang ditawarkan oleh pemerintah tidak selalu dianggap cukup untuk menutupi nilai emosional dan sosial yang dimiliki oleh tanah tersebut. Bahkan meskipun kompensasi uang ditawarkan sesuai dengan nilai appraisal, banyak pemilik SHM yang merasa bahwa uang tersebut tidak dapat menggantikan kehilangan yang mereka alami dalam aspek sosial dan budaya. Konflik ini memunculkan ketegangan yang mendalam antara pemerintah dan masyarakat, dengan masing-masing pihak memiliki pandangan yang sangat berbeda mengenai makna dan nilai tanah tersebut.

Aspek psikologis lainnya yang turut memperburuk proses pengadaan tanah adalah ketidakpercayaan yang mendalam terhadap pemerintah. Pemilik tanah seringkali merasa bahwa pemerintah tidak transparan dalam proses perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. Mereka merasa bahwa informasi yang diberikan pemerintah tidak cukup jelas dan sering kali disampaikan dengan cara yang cenderung mengabaikan aspirasi mereka. Sebelumnya, ada pengalaman buruk dari proyek-proyek relokasi atau pembangunan lainnya yang tidak memberikan hasil sesuai

dengan harapan masyarakat, atau bahkan mengorbankan hak-hak mereka tanpa kompensasi yang layak. Ketidakpercayaan ini memperburuk situasi, karena meskipun Pemkot menawarkan kompensasi sesuai dengan nilai appraisal yang ditentukan, masyarakat tetap merasa tidak yakin bahwa janji tersebut akan ditepati dengan adil. Pengalaman buruk ini menciptakan semacam trauma kolektif bagi sebagian warga yang terdampak, yang kemudian menimbulkan rasa skeptis dan penolakan terhadap kebijakan atau proyek pembangunan yang melibatkan pengambilalihan tanah mereka. Bahkan setelah adanya prosedur appraisal yang dilakukan oleh pihak ketiga yang independen, pemilik SHM sering kali merasa bahwa hasilnya tidak mencerminkan nilai yang seharusnya mereka terima atau bahwa prosesnya hanya akan menguntungkan pihak pemerintah tanpa memberikan manfaat yang adil bagi mereka. Tanpa adanya kepercayaan yang cukup terhadap pemerintah, proses negosiasi dan penyelesaian masalah pertanahan menjadi terhambat dan cenderung berlarut-larut.

Bagi sebagian pemilik lahan, pengambilalihan tanah mereka untuk pembangunan Pasar Pagi juga membawa kekhawatiran mengenai nasib mata pencaharian mereka setelah tanah tersebut diambil alih. Banyak dari mereka yang bergantung pada tanah yang mereka miliki sebagai sumber pendapatan utama, baik melalui pertanian, perdagangan, maupun usaha kecil yang terletak di atas tanah tersebut. Bagi pedagang atau pemilik usaha yang menempati tanah dengan status SHM, tanah tersebut bukan hanya sekadar tempat tinggal, tetapi juga tempat mereka mencari nafkah. Oleh

karena itu, ketakutan utama mereka adalah bahwa setelah relokasi atau pengambilalihan tanah, mereka tidak akan memiliki tempat yang layak untuk melanjutkan kegiatan ekonomi mereka. Tantangan ini menjadi semakin kompleks ketika pemerintah tidak dapat menawarkan solusi atau jaminan yang memadai untuk memastikan bahwa mereka akan memperoleh tempat usaha atau fasilitas yang setara dengan yang mereka miliki sebelumnya. Dalam banyak kasus, relokasi tidak selalu memberikan jaminan bahwa pedagang atau pemilik usaha akan dapat kembali melanjutkan kegiatan usaha mereka dengan kondisi yang sama baiknya. Kekhawatiran ini sering kali memicu penolakan terhadap proses relokasi, karena banyak pemilik tanah yang merasa bahwa mereka akan kehilangan mata pencaharian mereka dan kondisi sosial-ekonominya akan semakin buruk.

Salah satu faktor yang mendorong penolakan adalah ketidakpuasan terhadap nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh pemerintah, meskipun telah melalui proses appraisal. Sebagian pemilik tanah dengan SHM menganggap bahwa nilai yang ditawarkan tidak mencerminkan nilai yang sesungguhnya dari tanah mereka, terutama dalam hal nilai sosial-ekonomi yang terkandung di dalamnya. Bagi mereka, tanah tersebut memiliki nilai lebih dari sekadar angka yang tercatat dalam appraisal, karena tanah tersebut berperan sebagai tempat usaha, sumber penghidupan, atau simbol dari identitas mereka. Oleh karena itu, mereka menuntut kompensasi yang lebih tinggi, bahkan di luar batas yang telah ditetapkan dalam appraisal. Selain

itu, sebagian besar pemilik tanah juga menuntut jaminan atas pengantiannya dalam bentuk yang lebih konkret dan bisa langsung dirasakan manfaatnya, seperti jaminan akan tempat usaha baru atau kompensasi non-finansial lainnya yang mendukung keberlangsungan usaha mereka. Apabila pemerintah tidak dapat memberikan jaminan tersebut, maka kemungkinan besar penolakan dan keberatan akan terus berlanjut, bahkan memperburuk ketegangan sosial yang ada.

Masalah penolakan dan keberatan terhadap pengadaan tanah juga diperburuk oleh keberagaman posisi sosial dan ekonomi dari para pemilik tanah. Tidak semua pemilik tanah memiliki tingkat pemahaman yang sama mengenai pengadaan tanah dan ganti rugi. Ada yang mungkin lebih terbuka untuk menerima kompensasi sesuai appraisal, namun ada juga yang merasa bahwa mereka telah kehilangan lebih banyak dari sekadar nilai uang yang ditawarkan. Dalam hal ini, Pemerintah Kota Samarinda dihadapkan pada tantangan besar untuk merancang kebijakan yang tidak hanya berbasis pada prosedur hukum yang kaku, tetapi juga sensitif terhadap perbedaan kondisi sosial-ekonomi masing-masing pemilik tanah. Dengan adanya ketidakseimbangan antara keinginan pemerintah untuk segera melaksanakan pembangunan dan kekhawatiran serta penolakan dari pemilik SHM, proses negosiasi menjadi semakin kompleks. Pemkot Samarinda perlu menemukan solusi yang lebih kreatif dan inklusif, yang dapat menjawab kekhawatiran pemilik tanah, terutama dengan menyediakan alternatif yang lebih fleksibel dalam hal kompensasi dan relokasi, serta

membangun komunikasi yang lebih terbuka dan transparan. Tanpa adanya keberhasilan dalam menyelesaikan masalah ini, proyek pembangunan Pasar Pagi berpotensi terhambat dan menimbulkan ketegangan yang berkepanjangan.

6. Resistensi Sosial dari Pedagang dan Pemilik Ruko

Selain persoalan hukum dan finansial, salah satu hambatan paling krusial dalam pembangunan kembali Pasar Pagi di Samarinda adalah resistensi sosial yang muncul dari para pedagang serta pemilik ruko di sekitar lokasi proyek. Resistensi ini menjadi persoalan yang kompleks karena melibatkan banyak pihak dengan kepentingan dan latar belakang yang beragam, baik secara ekonomi maupun emosional terhadap lokasi pasar tersebut. Konflik ini tidak hanya menyangkut kekhawatiran akan kehilangan sumber penghidupan, tetapi juga mencerminkan adanya ketidakpuasan terhadap proses perencanaan dan komunikasi antara pemerintah dengan masyarakat terdampak. Tercatat lebih dari 2.800 pedagang yang sebelumnya menempati Pasar Pagi memiliki status hak pakai atau sewa, bukan pemilik sah secara hukum. Mereka telah direlokasi sementara selama proses pembangunan berlangsung, namun muncul berbagai protes dan keluhan mengenai kondisi tempat relokasi, aksesibilitas terhadap konsumen, serta ketidakpastian akan penempatan mereka setelah pasar selesai dibangun. Banyak pedagang merasa khawatir bahwa tempat berdagang mereka yang lama tidak akan dikembalikan secara adil atau proporsional. Kekhawatiran ini tidak lepas dari pengalaman-pengalaman

sebelumnya di proyek relokasi pasar lain, di mana pedagang kecil merasa terpinggirkan dan tidak memperoleh tempat yang strategis, sementara ruang usaha yang lebih menguntungkan justru jatuh ke tangan pihak-pihak yang memiliki kedekatan politik atau modal besar. Akibatnya, muncul persepsi negatif bahwa proyek pembangunan kembali ini lebih menguntungkan kelompok tertentu dibanding masyarakat pasar secara luas. Kekhawatiran ini memunculkan resistensi berupa protes, petisi, hingga penolakan untuk meninggalkan tempat relokasi sementara.

Pemerintah sebenarnya telah menyusun skema penempatan ulang pedagang berdasarkan zonasi dan kategori usaha, namun implementasi di lapangan masih belum sepenuhnya jelas dan transparan. Banyak pedagang mengeluhkan kurangnya sosialisasi yang menyeluruh serta tidak adanya jaminan hitam di atas putih mengenai letak dan ukuran kios mereka kelak. Ketidakjelasan ini memperbesar rasa ketidakpercayaan kepada pemerintah, yang diperparah oleh lambatnya progres pembangunan fisik dan minimnya partisipasi pedagang dalam proses perencanaan. Sebagian besar pedagang menyatakan bahwa mereka tidak dilibatkan secara aktif dalam proses penyusunan kebijakan penataan ulang pasar. Alih-alih dijadikan mitra diskusi, mereka justru merasa hanya sebagai pihak yang harus menerima keputusan sepihak dari pemerintah. Hal ini melahirkan rasa frustrasi dan penolakan yang tidak hanya bersifat ekonomi, tetapi juga emosional dan identitas kolektif sebagai komunitas pasar yang telah lama eksis.

Di sisi lain, sekitar 48 pemilik ruko di kawasan sekitar proyek juga

menunjukkan penolakan atau belum sepenuhnya menyepakati rencana pembangunan. Mereka menganggap pembangunan kembali pasar dapat mengganggu stabilitas usaha yang telah mereka bangun selama bertahun-tahun. Kekhawatiran ini berkisar pada beberapa hal, seperti akses jalan yang akan terganggu, penurunan jumlah pengunjung karena perubahan jalur lalu lintas, serta kekhawatiran bahwa nilai properti mereka akan menurun akibat proyek pembangunan tersebut. Beberapa pemilik ruko juga memperlakukan proses konsultasi publik yang dinilai minim, serta tidak adanya kejelasan tentang kompensasi atau penyesuaian tata ruang di sekitar pasar baru yang mungkin akan memengaruhi kelangsungan usaha mereka. Ketegangan sosial ini memperumit upaya pemerintah dalam membangun konsensus antara semua pihak terdampak, karena selain harus memfasilitasi pedagang, pemerintah juga dituntut untuk memperhatikan kepentingan pelaku usaha permanen di sekitar kawasan tersebut.

Resistensi sosial yang berasal dari berbagai arah ini tidak hanya menimbulkan ketegangan di lapangan, tetapi juga secara langsung menghambat proses pembangunan secara keseluruhan. Ketidakstabilan sosial menciptakan atmosfer yang tidak kondusif, di mana potensi terjadinya aksi unjuk rasa, penolakan administratif, hingga potensi litigasi atau gugatan hukum semakin tinggi. Dalam kondisi seperti ini, kontraktor dan pemerintah menghadapi kesulitan dalam memastikan keamanan dan kelancaran pelaksanaan proyek di lapangan. Pemerintah Kota Samarinda perlu menyadari bahwa aspek sosial dari pembangunan ini sama pentingnya

dengan aspek teknis dan legal. Upaya untuk meredam resistensi sosial harus dilakukan secara strategis, dengan mengedepankan transparansi, dialog dua arah, dan pemberdayaan komunitas. Salah satu langkah penting adalah membentuk tim mediasi yang terdiri dari perwakilan pedagang, pemilik ruko, tokoh masyarakat, dan pihak pemerintah, guna menjembatani komunikasi serta membangun kepercayaan.

Untuk memastikan bahwa proses pembangunan Pasar Pagi tidak hanya berhasil secara fisik, tetapi juga diterima secara sosial, penting bagi pemerintah untuk menempatkan aspek keadilan sosial sebagai fondasi utama dalam kebijakan relokasi dan rekonstruksi. Pendekatan partisipatif yang melibatkan komunitas sejak tahap awal akan meningkatkan rasa memiliki dan mengurangi potensi konflik. Pemerintah juga dapat memberikan pendampingan hukum, psikologis, dan ekonomi bagi pedagang yang terdampak, sehingga mereka tidak hanya menjadi penonton dalam proses pembangunan, tetapi juga pelaku aktif dalam membentuk wajah baru pasar mereka. Dengan penanganan yang bijaksana dan inklusif, resistensi sosial ini bukan tidak mungkin diubah menjadi dukungan kolektif terhadap visi baru Pasar Pagi sebagai pusat ekonomi rakyat yang lebih tertata, modern, dan berkeadilan. Namun, hal ini hanya dapat tercapai jika pemerintah mampu membangun narasi yang kuat, terbuka, dan mampu meyakinkan bahwa pembangunan ini membawa kebaikan bagi semua pihak, bukan hanya segelintir golongan.

7. Lemahnya Koordinasi Antar Instansi

Salah satu hambatan struktural yang turut memperlambat jalannya pembangunan kembali Pasar Pagi di Samarinda adalah lemahnya koordinasi antarinstansi yang terlibat. Dalam proyek yang melibatkan pengadaan lahan, relokasi pedagang, dan pembangunan infrastruktur publik berskala besar, sinergi lintas lembaga menjadi prasyarat utama untuk kelancaran proses. Sayangnya, hingga kini belum terlihat koordinasi yang solid antara Pemerintah Kota (Pemkot), Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag), Badan Pertanahan Nasional (BPN), tim appraisal, dan instansi teknis terkait lainnya. Salah satu penyebab utama lemahnya sinergi ini adalah belum tersusunnya roadmap atau peta jalan yang jelas mengenai pembagian tugas dan kewenangan setiap lembaga. Akibatnya, sering terjadi tumpang tindih tugas, pengambilan keputusan yang lambat, hingga saling lempar tanggung jawab ketika menghadapi hambatan di lapangan. Misalnya, pendataan aset dan status lahan yang seharusnya menjadi ranah koordinatif antara BPN dan Pemkot, sering kali tidak sinkron dengan data yang dimiliki oleh Disperindag atau tim pelaksana proyek. Ketidaksesuaian data ini menyebabkan proses validasi lahan terhambat dan memperlambat proses appraisal sebagai dasar pemberian ganti rugi.

Koordinasi antarinstansi seharusnya dilakukan dalam forum yang terstruktur, formal, dan berkala agar semua pihak berada dalam satu pemahaman dan dapat menyampaikan progres serta kendala secara terbuka. Namun, dalam praktiknya, komunikasi antar lembaga masih bersifat

informal dan sektoral. Banyak keputusan penting tidak dibahas melalui forum lintas lembaga, melainkan diputuskan secara unilateral oleh satu instansi tanpa konsultasi menyeluruh. Hal ini menimbulkan miskomunikasi yang berdampak pada keterlambatan dalam pengambilan langkah strategis, terutama dalam hal ganti rugi dan relokasi pedagang. Sebagai contoh, tim appraisal memerlukan data yang akurat dan mutakhir terkait kepemilikan lahan dan status kepemilikan kios. Namun karena data tersebut tersebar di beberapa lembaga dan tidak terintegrasi secara digital, proses verifikasi menjadi berlarut-larut. Dalam banyak kasus, pedagang harus bolak-balik ke berbagai kantor dinas hanya untuk mengonfirmasi dokumen mereka, sehingga memperburuk kepercayaan publik terhadap efisiensi birokrasi.

Minimnya koordinasi juga berdampak langsung pada lambatnya progres fisik pembangunan. Kontraktor di lapangan tidak dapat bekerja optimal karena lahan yang seharusnya sudah dibebaskan masih belum tersedia secara legal-formal. Akibatnya, tahapan proyek seperti perataan lahan, pemasangan fondasi, dan pembangunan struktur awal mengalami keterlambatan signifikan. Sementara itu, dari sisi administratif, dokumen legal yang dibutuhkan untuk pelaporan, penganggaran, dan pertanggungjawaban juga belum siap tepat waktu karena instansi yang terkait tidak bergerak serempak. Keterlambatan ini bukan hanya mengancam jadwal proyek, tetapi juga meningkatkan biaya pembangunan akibat inflasi harga material dan perpanjangan kontrak kerja. Ketidakefisienan ini menjadi beban tambahan bagi anggaran daerah, yang

seharusnya bisa dialokasikan untuk program pembangunan lainnya.

Ketiadaan satu figur atau institusi yang berperan sebagai koordinator utama atau "project champion" juga memperparah masalah koordinasi ini. Dalam proyek berskala besar seperti rehabilitasi Pasar Pagi, dibutuhkan seorang pemimpin proyek yang memiliki otoritas penuh untuk mengarahkan, memediasi, dan mengawal seluruh proses antar instansi. Saat ini, tanggung jawab masih tersebar secara vertikal tanpa ada satu titik kendali yang mampu menjembatani kepentingan birokrasi dan kebutuhan masyarakat di lapangan. Tanpa kehadiran pemimpin proyek yang netral, independen, dan visioner, maka setiap instansi cenderung bekerja dalam silonya masing-masing. Mereka lebih fokus pada prosedur internal ketimbang menyukseskan tujuan akhir bersama, yaitu pembangunan pasar yang tertib, adil, dan berkelanjutan.

Sebagai langkah strategis, pemerintah daerah perlu membentuk satuan tugas (task force) khusus yang terdiri dari unsur Pemkot, BPN, Disperindag, tim hukum, perwakilan pedagang, serta pengawas independen. Satgas ini bertugas memastikan sinkronisasi data, menyusun timeline bersama, mempercepat validasi lahan dan dokumen kepemilikan, serta menjadi wadah koordinasi resmi antarinstitusi. Selain itu, perlu dibuat sistem digital terpadu yang dapat diakses semua pihak untuk menghindari data ganda dan mempercepat verifikasi administratif. Dengan penguatan koordinasi, maka hambatan birokrasi yang selama ini menjadi momok utama pembangunan bisa diurai satu per satu. Tanpa langkah konkret ke

arah ini, maka upaya pembangunan kembali Pasar Pagi dikhawatirkan akan terus terhambat dan memunculkan ketidakpuasan yang lebih luas di tengah masyarakat.

8. Keterbatasan Informasi dan Sosialisasi

Dalam proyek pembangunan infrastruktur publik seperti rekonstruksi Pasar Pagi, komunikasi yang efektif antara pemerintah dan masyarakat adalah salah satu kunci keberhasilan. Namun, dalam praktiknya, salah satu hambatan yang cukup krusial adalah keterbatasan informasi dan lemahnya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak pemerintah kepada masyarakat terdampak, khususnya pemilik lahan, pedagang, dan pemilik ruko. Meski pemerintah kota telah menggelar beberapa kali kegiatan sosialisasi, faktanya pendekatan ini masih bersifat terbatas, baik dari sisi jangkauan maupun kedalaman substansi. Banyak warga, terutama mereka yang berada di pinggiran kawasan proyek atau yang tidak tergabung dalam kelompok resmi seperti asosiasi pedagang, merasa tidak pernah diundang atau dilibatkan secara aktif dalam forum sosialisasi. Akibatnya, muncul kesenjangan informasi yang cukup besar antara pihak pemerintah dan masyarakat terdampak.

Bahkan, sebagian besar masyarakat mengaku hanya mengetahui rencana pembangunan dari media sosial atau kabar burung antar tetangga, bukan dari penjelasan langsung dari pejabat yang berwenang. Minimnya komunikasi dua arah menyebabkan terputusnya dialog konstruktif yang seharusnya dapat meredam konflik dan memperkuat rasa kepemilikan

masyarakat terhadap proyek publik ini. Salah satu bentuk keterbatasan informasi yang paling dikeluhkan masyarakat adalah tidak adanya kejelasan mengenai tahapan proyek secara terstruktur dan transparan. Misalnya, warga tidak diberi informasi detail mengenai proses appraisal, mekanisme ganti rugi, estimasi waktu pencairan, hingga rencana relokasi jangka panjang. Ketidakjelasan ini menimbulkan ketakutan, keresahan, dan spekulasi liar bahwa proyek akan berjalan tanpa memperhatikan nasib warga terdampak. Di banyak kasus, informasi yang diberikan oleh pemerintah bersifat normatif dan minim detail teknis, seperti janji “akan ada kompensasi sesuai ketentuan” tanpa menjelaskan bagaimana nilai kompensasi dihitung, siapa yang berhak, dan langkah hukum apa yang dapat diambil jika warga merasa dirugikan. Hal ini menciptakan persepsi negatif bahwa pemerintah tidak transparan dan cenderung mengabaikan prinsip keadilan.

Selain itu, banyak warga yang tidak memahami hak-hak mereka sebagai pemilik tanah, pemilik kios, atau pengguna lahan, termasuk langkah hukum yang bisa mereka tempuh jika terjadi ketidaksesuaian dalam proses ganti rugi atau relokasi. Ketiadaan materi edukatif dalam sosialisasi – seperti booklet, simulasi proses ganti rugi, atau pendampingan hukum – membuat warga semakin merasa tidak berdaya dalam menghadapi kebijakan pembangunan. Situasi ini diperparah oleh adanya stigma bahwa menolak atau menggugat pemerintah akan berdampak buruk bagi kelangsungan hidup mereka, sehingga banyak warga memilih diam meski

sebenarnya memiliki keberatan. Dalam kondisi seperti ini, sosialisasi tidak hanya perlu dilakukan secara informatif, tetapi juga edukatif dan advokatif. Minimnya transparansi dan keterlibatan aktif masyarakat menumbuhkan ketidakpercayaan publik yang pada akhirnya memunculkan gelombang resistensi sosial. Dalam beberapa kasus, warga bahkan membentuk kelompok penolak proyek atau menyewa kuasa hukum untuk memperjuangkan klaim mereka secara kolektif. Narasi yang beredar di tengah masyarakat seringkali dipenuhi ketakutan akan penggusuran paksa, hilangnya mata pencaharian, serta kompensasi yang tidak setimpal — yang semuanya bisa diminimalisir jika sejak awal dilakukan komunikasi yang terbuka dan inklusif.

Untuk mengatasi persoalan ini, pemerintah perlu melakukan reformulasi strategi komunikasi publik dengan prinsip inklusivitas, transparansi, dan partisipatif. Sosialisasi harus dilaksanakan secara menyeluruh, menjangkau semua lapisan masyarakat terdampak, menggunakan berbagai media (offline dan online), serta melibatkan tokoh masyarakat atau fasilitator independen yang dipercaya warga. Pemerintah juga dapat membentuk Pusat Informasi Terpadu di kawasan proyek, tempat masyarakat bisa bertanya langsung, mengakses dokumen proyek, dan mendapatkan bantuan hukum secara gratis. Selain itu, forum warga yang digelar rutin setiap bulan bisa menjadi wadah menyampaikan aspirasi dan mengawal implementasi proyek agar sesuai dengan prinsip keadilan sosial. Pemerintah Kota Samarinda telah berupaya menyelesaikan konflik ini

melalui musyawarah dan pemberian ganti rugi, tetapi ketidakpuasan tetap ada. Dinas Perdagangan juga memberikan dukungan bagi pedagang yang terdampak, meskipun tantangan tetap ada dalam memastikan keberlanjutan ekonomi mereka selama proses rekonstruksi. Dengan memperbaiki transparansi dalam proses appraisal dan memperkuat komunikasi, diharapkan konflik dapat diselesaikan secara lebih adil dan proyek dapat berjalan dengan lancar.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme penyelesaian konflik pertanahan dalam Rekonstruksi pasar pagi ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, melalui tahapan yaitu musyawarah dan mediasi, pemberian ganti rugi, serta mekanisme konsinyasi. Meskipun beberapa pihak menerima tawaran, banyak pemilik tanah yang menolak karena ganti rugi dianggap tidak sesuai dengan harga pasar. Ketika musyawarah gagal, konsinyasi digunakan, meskipun ini sering memperburuk ketegangan dan memperpanjang konflik.
2. Hambatan Pemerintah Kota Samarinda dalam menyelesaikan konflik pertanahan dalam rangka rekonstruksi pasar pagi meliputi penolakan terhadap ganti rugi yang dianggap rendah, ketidakjelasan status kepemilikan tanah, dampak sosial dan ekonomi bagi pedagang akibat relokasi, serta potensi gugatan hukum dari pemilik tanah yang menolak tawaran ganti rugi. Semua ini berpotensi memperlambat penyelesaian konflik dan menghambat proyek.

B. Saran

1. Pemerintah Kota Samarinda perlu meningkatkan transparansi dalam proses penilaian ganti rugi tanah dengan melibatkan pihak ketiga yang independen dan memastikan partisipasi aktif dari pemilik tanah dalam setiap tahap negosiasi untuk menghindari ketidakpuasan.

2. Dinas Perdagangan Kota Samarinda sebaiknya menyediakan fasilitas sementara yang lebih baik untuk pedagang, serta mengadakan program promosi yang efektif agar relokasi tidak mengganggu stabilitas ekonomi pedagang selama proses rekonstruksi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Albani Nasution, Muhammad Syukri, 2017, *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Jakarta, Kencana.
- Arisaputra, M. I., & Sh, M. K., 2021, *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Asikin, Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Emizon, Joni, 2002, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Dan Arbitrase)*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Fitriana, Y. R., 2021, *Mengapa Kita Perlu Konsepsi Territoriality Untuk Memahami Dinamika Konflik Agraria?*, Jakarta, Nusamedia.
- Gozali, Djoni Sumandi, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Izka, Z., Hartati, S., & Rahayu, K., 2024, *Konflik Agraria: Proyek Investasi Rempang Eco City Pulau Rempang*, Jakarta, Penerbit NEM.
- Humayni, N., 2015, *Konflik Pertanahan di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Luthfi, A. N., 2019, *Membangun Bersama Rumah Agraria (Vol. 1)*, Jakarta, Baitul Hikmah.
- Marx, Karl., 2005, *Das Kapital: A Critique of Political Economy*. Moscow: Progress Publishers.
- Mertokusumo, Sudikno, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- Moh. Nur Ars, Yunus Rasyid, & Hasyim Achmad, 1986, *Sejarah Kota Samarinda*, Jakarta, ISDN.
- Rachman, N. F., 2017, *Petani & Penguasa: Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*, Jakarta, INSISTPress.
- Rawls, John., 1971, *A Theory of Justice*. Harvard University Press.
- Rifa'i, T., 2015, *Komunikasi Dalam Musyawarah: Tinjauan Konsep Asy Syura Dalam Islam*.

- Santoso, U., 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenada Media.
- Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, PT. Sinar Grafika.
- Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, Bandung, Alfabeta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.
- Triyono, L., 2007, *Pembangunan Sebagai Perdamaian: Rekonstruksi Indonesia Pasca-Konflik*, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*.

Jurnal dan Artikel Ilmiah

- Afifa Rangkuti, 2017, *Konsep Keadilan Dalam Perspektif Islam*, *Tazkiya: Jurnal Pendidikan Islam*, 6.
- Annur, S., & Handayani, T., 2019, *Dinamika Konflik Sosial-Agraris di Indonesia: Sebuah Tinjauan Mengatasi Konflik Sosial-Agraris Melalui Pendekatan Kultur dan Agama di Sumatera Selatan*, *Jakad Media Publishing*.
- Ariesta, I., 2015, *Peran Perempuan Dalam Resolusi Konflik Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasar Raya Padang*, *Jurnal Ilmu Sosial Mamangan*, 3(2), 41-52.
- Aryati Arfah & Muhammad Airf, 2021, *Pembangunan Ekonomi, Keadilan Sosial, Dan Ekonomi Berkelanjutan Dalam Perspektif Islam*, *SEIKO: Journal of Management And Business*, 4.
- sAshad, H., 2022, *Analisis Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi pada Proyek Pembangunan Pasar Rakyat Pontolo Kabupaten Gorontalo*, *Jurnal Flyover*, 2(1), 10-20.
- Asikin, Z., 2014, *Penyelesaian Konflik Pertanahan pada Kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar di Gili Trawangan Lombok)*, *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2), 239-249.
- Firdaus, F., 2015, *Protes Korban Bencana: Studi Konflik Penanggulangan Bencana di Pasar Raya Padang*, *Jurnal Ilmu Sosial Mamangan*, 3(2), 27-40.
- Susanto, S., 2019, *Konflik dan Resolusi Konflik: Pendekatan Analytical Hierarchy Process dalam Konflik Pertanahan di Urutsewu, Kebumen*, *JIIP: Jurnal*

Ilmiah Ilmu Pemerintahan, 4(1), 59-74.

Mustari, S., Nawi, S., & Qahar, A., 2024, *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah*, *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2), 765-778.

Yuhelna, Y., 2014, *Resolusi Konflik Berbasis Adat: Studi Resolusi Konflik Harta Pusaka Tinggi Di Nagari Gantuang Ciri, Kab. Solok, Sumatera Barat*, *Jurnal Ilmu Sosial Mamangan*, 3(2), 53-66.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen IV).

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

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

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan.

Sumber Wawancara

Wawancara dengan Kepala Bagian Hukum Pemkot Samarinda, 5 November 2024.

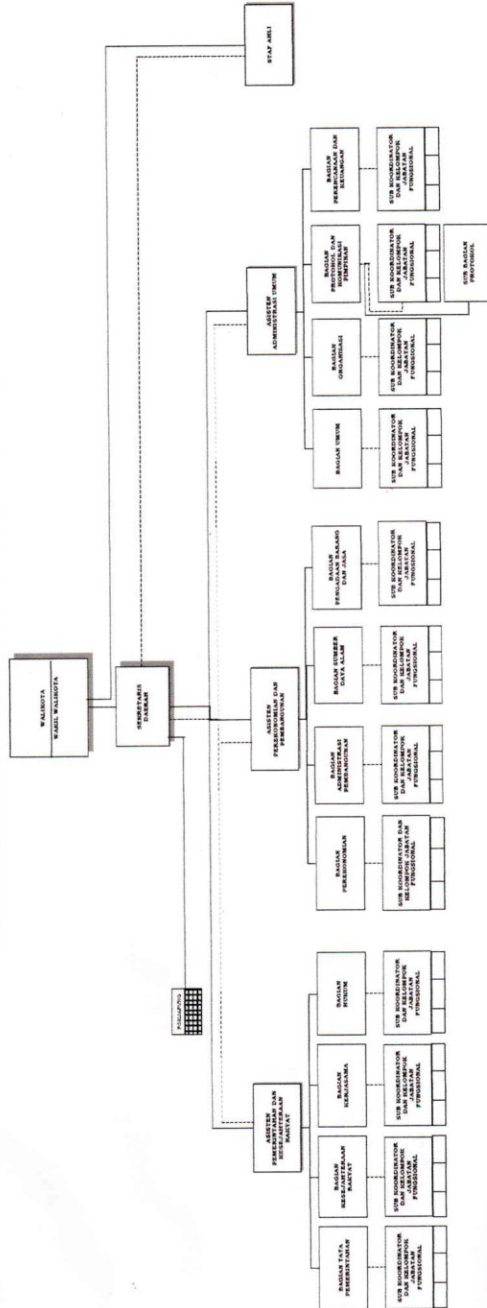
Wawancara dengan Kepala UPTD Pasar Pagi, 19 November 2024.

Lampiran 1 Struktur Organisasi Sekretariat Daerah Kota Samarinda

SALINAN

LAMPIRAN
 PERATURAN WALIKOTA SAMARINDA
 NOMOR 103 TAHUN 2021
 TENTANG KEDUDUKAN, SUSUNAN ORGANISASI, TUGAS DAN FUNGSI,
 SERTA TATA KERJA SEKRETARIAT DAERAH KOTA SAMARINDA

STRUKTUR ORGANISASI SEKRETARIAT DAERAH KOTA SAMARINDA



Diundangkan di Samarinda
 pada tanggal 31 Desember 2021
 SEKRETARIS DAERAH KOTA SAMARINDA,
 ttd

SUGENG CHAIRUDDIN
 BERITA DAERAH KOTA SAMARINDA TAHUN 2021 NOMOR: 288
 Salinan sesuai dengan aslinya
 Sekretariat Daerah Kota Samarinda
 Kepala Bagian Hukum,

[Signature]
 EKO SUPRAYETNO, S.Sos
 NIP. 19680119 198803 1 002

WALIKOTA SAMARINDA,
 ttd
 ANDI HARUN

Lampiran 2 Surat Keterangan Penelitian



PEMERINTAH KOTA SAMARINDA
SEKRETARIAT DAERAH

Jalan Kesuma Bangsa No.82 Telepon (0541) 743036 (Protokol) Fax. 731455
Samarinda (Kalimantan Timur) Kode Pos 75121

<https://samarindakota.go.id>

Email: info@samarindakota.go.id

SURAT KETERANGAN
Nomor : 100.3 / 049 / 011.03

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ASRAN YUNISIRAN, S.E.,S.H.
N I P : 19800509 200604 1 011
Pangkat/Gol : Penata Tk. I / III.d
Jabatan : Kepala Bagian
Unit Kerja : Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Samarinda

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : DEA YUNITA SARI
N I M : 19.11.107.74201.081
Universitas : Widya Gama Mahakam Samarinda
Program Studi : Hukum

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Samarinda dalam rangka penyusunan skripsi yang menjadi tugas akhir bagi mahasiswa/i.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 07 Februari 2025

Kepala Bagian Hukum,
Sekretariat Daerah Kota Samarinda



ASRAN YUNISIRAN, S.E.,S.H.
NIP. 19800509 200604 1 011

Lampiran 3 Surat Rekomendasi Penelitian



PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DINAS PERDAGANGAN

Gedung Graha Ruhui Rahayu Lt. 1 & 2, Jl.Ir. H. Juanda No. 81
Telp : 0541 – 742159, Fax : 748846 Kec.Samarinda Ulu
samarinda (kalimantan timur) Kode Pos 75124

laman : disdag.samarindakota.go.id

Pos-el : perdagangan.smd@gmail.com

SURAT REKOMENDASI **Nomor : 000.9/2314 /100.11**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Herta Sudyanti Utami, SE.,M.Si
NIP : 19780708 200003 2 001
Pangkat/Golongan Ruang : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kasubbag Umum dan Kepegawaian
Unit Kerja : Dinas Perdagangan Kota Samarinda

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : DEA YUNITA SARI
NIM : 191110774201081
Universitas : Widiya Gama Mahakam Samarinda
Program Studi : Hukum

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian pada Dinas Perdagangan Kota Samarinda dalam rangka penyusunan skripsi yang menjadi tugas akhir bagi mahasiswa.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 12 November 2024

An. Kepala,
Kasubbag Umum dan Kepegawaian


Herta Sudyanti Utami, SE.,M.Si
NIP. 19780708 200003 2 001



Lampiran 4 Dokumentasi Wawancara bersama Bapak Asran Yunisran



Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara bersama Bapak Abdul Asis , S.E.



RIWAYAT HIDUP



Dea Yunita Sari, lahir pada 11 Juni 1998 di Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur. Merupakan anak pertama dari empat bersaudara dari pasangan Bapak Dedy Hidayat dan Ibu Yeni Arlini.

Pada tahun 2004 memasuki jenjang pendidikan SDN 020 Samarinda di Jln. Sentosa Kenangan Dalam 1 Kota Samarinda dan lulus pada tahun 2010. Kemudian melanjutkan ke tingkah Sekolah Menengah Pertama (SMP) Muhammadiyah 4 Samarinda Seberang dan memperoleh ijazah pada tahun 2013. Pada tahun yang sama melanjutkan sekolah di Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Negeri 8 Samarinda Seberang dan lulus pada tahun 2016.

Serta pada tahun 2019 memilih lanjut kembali ke jenjang perguruan tinggi di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda melalui jalur regular dan diterima pada Jurusan Ilmu Hukum, Program Studi Hukum.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis memohon petunjuk dan pertolongan Allah SWT dengan berusaha dan berdoa dalam menjalani aktivitas di perguruan tinggi Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan skripsi yang berjudul “MEKANISME PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DALAM REKONSTRUKSI PASAR PAGI OLEH PEMERINTAH KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”.