

# PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PERMASALAHANNYA

Oleh:

**Ch. Anggia Ika H.D.K.W.**

*Pada masa kini perkembangan di bidang pembangunan industri, real estate serta sarana pembangunan yang lain begitu cepatnya, sehingga diperlukan adanya suatu penyediaan lahan yang tepat dan baik dalam mewujudkannya. Melalui UUPA serta peraturan yang tertuang baik melalui Kepres maupun Permendagri, dibuat sedemikian rupa agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar dan ikut menunjang terwujudnya pembangunan yang akan mampu menjawab tantangan yang dihadapi dalam era globalisasi.*

## I. Pendahuluan

Tanah adalah merupakan kebutuhan pokok di dalam memenuhi gejolak peningkatan yang pesat pada sektor pembangunan. Pembangunan yang dilakukan adalah dalam rangka persiapan menuju era tinggal landas. Dapat kita lihat timbulnya pusat-pusat industri di berbagai wilayah yang ada dalam kawasan industri, misalnya SIER (Surabaya Industrial Estate Rungkut) serta berbagai pusat industri yang berlokasi di luar kawasan industri serta makin menjamurnya pembangunan berbagai real estate.

Selanjutnya dari kebutuhan akan tanah sebagai lahan produksi, sebagai tempat tinggal, tempat perkantoran, pelebaran jalan untuk umum, pembuatan saluran pembuangan air, saluran irigasi, pasar umum, terminal dan sebagainya, dapat menimbulkan masalah baru dalam pengadaan tanah untuk berbagai keperluan tersebut. Persoalan tentang tanah dalam pembangunan adalah persoalan yang menarik dan sekaligus unik mengingat pembangunan nasional sangat membutuhkan tanah, sedangkan kebutuhan akan tanah tersebut sulit untuk segera dipenuhi. Masalah yang timbul adalah makin terbatasnya tanah/lahan yang ter-

sedia, sehingga dapat menimbulkan gejala timbulnya praktek spekulasi dalam proses pengadaan tanah yang pada akhirnya bertentangan dengan jiwa UUPA.

Hal ini terlihat bahwa tanah yang ada atau tersedia tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan pada melambungnya harga tanah di berbagai tempat yang potensial bagi pengembangan suatu kawasan. Keadaan yang mengarah pada spekulasi tanah, tidak jarang menimbulkan berbagai social effect yang dapat menjadi kendala serius dalam proses pembangunan.

Dengan makin langkanya tanah serta diikuti dengan makin mahalannya harga tanah memberikan dampak makin sulitnya menikmati fasilitas pembangunan untuk kepentingan umum, meskipun telah tertuang dalam pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Namun sepertinya masyarakat semakin pandai dan kritis dalam membaca situasi yang terjadi di bidang pertanahan sehingga tidak dapat begitu saja bersedia melepaskan hak atas tanahnya sebelum tahu akan penggunaan hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk itulah peran pemerintah sebagai pemegang policy pertanahan nasional (pasal 14 UUPA

- Penulis adalah Dosen F. Hukum Univ. Wijaya Kusuma Surabaya