



Pembebasan Dan Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hal Pembangunan Tempat Pemakaman Umum (TPU) di Kecamatan Sipatana

Siti Hardianti Paramata

Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo. Indonesia.

e-Mail: sitihardianti1901@gmail.com

Nur Mohamad Kasim

Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo. Indonesia.

e-Mail: nurkasim@ung.ac.id

Dolot Alhasni Bakung

Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.Indonesia.

e-Mail: dolot.bakung@ung.ac.id

Alamat: Jl. Jend. Sudirman No.6, Dulalowo Tim., Kec. Kota Tengah, Kota Gorontalo,
Gorontalo 96128

Korespondensi email : sitihardianti1901@gmail.com

ABSTRACT

The aim of this research is to discuss the implementation of land acquisition for the public interest in terms of the construction of a public cemetery in Sipatana District and the mechanism for providing compensation. This research uses empirical legal methods, by presenting data based on field facts which are then analyzed descriptively qualitatively. The research results show that there are problems in acquiring land as the location for the TPU in question. This is marked by the sale and purchase of land to the government by other parties, who are still the family of the land owner, Mr Yamin Tolinggi. What this means is that the seller of the land is not the actual owner but just a nephew who happens to live at that location. Apart from that, the actual owner demands payment from the land, which is then confirmed by evidence and ownership rights based on court decisions. Disposal of land is a last resort and must obtain approval from the party entitled to the land, however, the land release was in error, where the government incorrectly provided compensation or payment to parties who were not actually the owners of the land. The mechanism for providing compensation for land acquisition by the government for the construction of TPU in Sipatana District is carried out by the Gorontalo Province and Gorontalo City governments on land covering an area of 27,766 m² or around 2.7 hectares. However, land acquisition payments made by both the provincial and Gorontalo city governments were given to those who were not actually entitled to them. The total compensation for land acquisition was IDR 3.5 billion, but the entire amount was given to other parties. Therefore, the real owner then sued over his approximately 7,186 meter land and won in court, and in the end the Gorontalo provincial government awarded compensation of Rp. 750 million (seven hundred and fifty million rupiah) to land owners, through the 2023 APBD budget.

Keywords: Compensation; Land acquisition; TPU construction

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah membahas mengenai Pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam hal pembangunan Tempat Pemakaman Umum di Kecamatan Sipatana dan Mekanisme pemberian ganti ruginya. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris, dengan menyajikan data berdasarkan fakta lapangan yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat masalah dalam pembebasan tanah sebagai lokasi TPU dimaksud. Hal ini ditandai dengan terjadinya jual beli tanah kepada pemerintah oleh pihak lain, yang masih keluarga dari pemilik lahan bapak Yamin Tolinggi. Maksudnya adalah, penjual tanah bukanlah pemilik yang sebenarnya melainkan hanya keponakan yang kebetulan tinggal di lokasi tersebut. Selain itu, pemilik sebenarnya menuntut pembayaran dari lahan tersebut, yang kemudian dikuatkan oleh bukti serta hak kepemilikan berdasarkan putusan pengadilan. Pelepasan tanah tersebut merupakan usaha terakhir dan harus mendapat persetujuan dari pihak yang berhak atas tanah, namun pembebasan tanah tersebut mengalami kekeliruan, dimana pemerintah salah memberikan ganti rugi maupun

pembayaran pada pihak yang sebenarnya bukan pemilik lahan tersebut. Mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pembebasan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan TPU di Kecamatan Sipatana dilakukan oleh pemerintah Provinsi Gorontalo dan Kota Gorontalo terhadap tanah seluas 27.766 m² ataupun sekitar 2,7 hektar. Akan tetapi, pembayaran pembebasan lahan yang dilakukan baik pemerintah daerah provinsi dan kota Gorontalo diberikan pada yang sebenarnya tidak berhak. Pemberian ganti kerugian guna pembebasan lahan tersebut totalnya senilai Rp 3,5 miliar, namun seluruhnya diberikan pada pihak lain. Olehnya, pemilik sebenarnya kemudian menggugat lahan seluas kurang lebih 7.186 meter miliknya dan telah dimenangkannya di pengadilan, yang kemudian pada akhirnya pemerintah provinsi Gorontalo memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 750 juta (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada pemilik lahan, melalui anggaran APBD tahun 2023.

Kata Kunci : Ganti Rugi; Pembebasan Tanah; Pembangunan TPU

PENDAHULUAN

Kepemilikan atas tanah masih sering menuai masalah, menurut Abdurrahman yang mengemukakan masalah pengertian tanah dan kegunaannya yaitu: “Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tanah dan perkebunan dan pada akhirnya tanah itu pula yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal”. Apabila tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk tempat pemakaman, pembangunan rumah ibadah dan lain-lainnya dalam pembebasan tanah pemilik atas tanah harus di berikan biaya ganti rugi namun permasalahan akan pemberian ganti rugi seperti tempat pemakaman umum tidak jarang sering terjadi permasalahan-permasalahan yang dapat berdampak ketidاكلancaran pembangunan TPU tersebut ¹.

Kebutuhan masyarakat akan tanah, searah dengan lajunya pembangunan disegala bidang yang dilaksanakan oleh Pemerintah di Indonesia.² Sehingga pengawasan dalam pembangunan atas tanah milik orang lain harus diperhatikan. Adapun seperti yang diatur dalam pasal 1 ayat 2 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 dijelaskan apa yang dimaksud dengan pembebasan tanah, yaitu melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar kerugian. Dengan adanya pengertian tersebut yang dijelaskan dalam pasal 1 ayat 2 menandakan bahwa terdapat hak atas tanah dan juga terdapat hak atas pemilik atau yang menguasainya, selanjutnya apabila terdapat seseorang atau badan hukum yang menginginkan harus adanya ganti rugi atau pengganti tanahnya yang sesuai dengan tanah

¹ Abuyazid Bustomi, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, 2018. Hlm. 241

² Moh Taufiq Zulfikar Sarson, Nirwan Junus, *Penyuluhan Tentang Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Peningkatan Data Kepemilikan Sertifikat Tanah*, Jurnal Abdidas Vol 3 No 5 Hlm 849

yang dikuasainya atau dibebaskannya.³ Dengan hak yang dipunyai oleh pemerintah tersebut untuk kepentingan masyarakat yang akan diperuntukkan untuk umum, maka seharusnya dalam pembebasan tanah tidak terdapat permasalahan-permasalahan yang timbul belakangan.

Sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan dan Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁴ Namun, pada masa sekarang ini sangat sulit melakukan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di atas tanah Negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah hak masyarakat. Kegiatan mengambil tanah oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah. Undang-undang Pokok Agraria sendiri memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 yaitu Untuk Kepentingan Umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat dan hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti rugi yang layak menurut apa yang telah diatur dalam Undang-undang.⁵

Salah satunya yang menjadi polemik yang menjadi bahan penelitian ini, yaitu pembebasan tanah untuk tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo yang merupakan tempat pemakaman pasien meninggal karena covid 19. Ini menjadi polemik karena pemilik lahan yang bernama Yamin Tolinggi meminta agar pemerintah segera menyelesaikan persoalan tersebut, sebelum digunakan sebagai TPU. Yamin Tolinggi mengatakan, keputusan pengadilan nomor 20/PDT.G/2019/PN Gtlo, tanggal 12 November 2019, dan hasil keputusan pengadilan tinggi gorontalo, nomor 26/PDT/2019/PT Gtlo, tanggal 10 februari 2020, tanah tersebut resmi menjadi hak miliknya. Ironisnya, lahan itu dijual sepihak ke pemerintah provinsi gorontalo untuk dijadikan TPU, yang menjadi program pemerintah. Tanah itu dijual sepihak oleh orang yang mengaku pemilik lahan tersebut. Kendati tanah itu adalah milik keluarga yang merupakan warisan nenek moyang, dan Yamin Tolinggi memiliki surat wasiat tahun 1941 tersebut. Tanah yang

³ Rahayu Subekti & Yustisia, *Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Hukum 2016

⁴ Weny Almoravid Dunga dkk, *Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda*, Vol 2 No 2 2023, Hlm. 1537

⁵ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Undang-undang Pokok Agraria*

berukuran 11.874 meter persegi tersebut, kata Yamin, sudah berdiri sebuah bangunan di atasnya. Berupa pintu gerbang untuk masuk ke TPU milik Pemerintah Provinsi Gorontalo. Dengan kemenangan putusan dari pengadilan, dirinya meminta agar pemerintah provinsi melakukan pembayaran ganti rugi terhadap lahan tersebut sebelum dijadikan tempat pemakaman umum (TPU).

Praktik pengadaan atas tanah terhadap prosedur pada prinsipnya sangatlah baik, namun prinsip dari kebudayaan masyarakatlah yang akan menentukan besarnya ganti rugi. Namun ganti rugi dapat dilakukan dengan berbagai macam cara yaitu dengan memberikan ganti rugi dalam bentuk uang, bentuk tanah pengganti, bentuk permukiman kembali dan konsinyasi. Pemmasalahan mengenai ganti rugi dapat dilakukan dengan musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian dalam hukum positif Indonesia yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tetap menggunakan istilah “Ganti Kerugian”. Berdasarkan Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa atau penilai publik.

Namun dalam permasalahan diatas belum terdapatnya ganti rugi yang menyebabkan permasalahan itu sering mencuat di publik. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diharapkan dapat menjamin hak-hak untuk pemerintah dan masyarakat dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara optimal. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna tercapainya tujuan pokok yaitu kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik mengangkat judul mengenai **“Pembebasan Dan Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hal Pembangunan Tempat Pemakaman Umum (TPU) di Kecamatan Sipatana”**.

Berdasarkan uraian tentang latar belakang masalah tersebut maka dirumuskan permasalahan sebagai ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini:

1. Bagaimana proses pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam hal pembangunan tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo?
2. Bagaimana mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pembebasan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo?

METODE PENELITIAN

Berdasarkan judul yang diangkat ditetapkan bahwa jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian yang dimaksud yaitu penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang di dapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip. Atau dengan kata lain suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui serta menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁶

Teknik analisis data merupakan cara atau metode untuk mengolah dan memproses data menjadi sebuah hasil atau informasi yang valid dan juga mudah dipahami oleh orang umum. Proses analisis merupakan usaha untuk menemukan jawaban atas pertanyaan perihal pembinaan dan hal-hal yang diperoleh dari suatu penelitian pendahuluan. Proses analisis rangkaian data yang telah disusun secara sistematis dan menurut klasifikasinya, diuraikan, dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif yaitu melukiskan kenyataan-kenyataan yang ada dalam kalimat berdasarkan hasil penelitian. Analisis data tersebut dilanjutkan dengan menarik kesimpulan secara induktif, yaitu suatu cara berfikir yang didasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus yang kemudian diambil kesimpulan secara umum.

⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), Hlm. 17

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam hal pembangunan tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana

Pelaksanaan pengadaan Pembebasan tanah itu sendiri berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
2. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria
3. Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengambilan tanah yang dilakukan pemerintah tentunya memiliki berbagai alasan terutama dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Hal inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah. UUPA sendiri memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 yakni guna untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama rakyat, dan hak atas tanah bisa dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak.⁷

Meski aturan terkait pengadaan atas tanah di Indonesia telah diatur sedemikian rupa, namun tetap saja memungkinkan terjadi persoalan terkait bagaimana pengambilan tanah milik masyarakat untuk kepentingan pembangunan. Artinya, menyangkut persoalan tanah biasanya terjadi kontroversi yang salah satunya menjadi polemik serta bahan penelitian ini adalah pembebasan tanah untuk tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo sebagai lokasi penguburan pasien meninggal karena pandemik covid-19 belum lama ini.

Polemik tersebut terjadi karena pemilik lahan yang bernama Yamin Tolinggi meminta agar pemerintah segera menyelesaikan persoalan pembayaran untuk pembebasan lahan miliknya. Sebelumnya Bapak Yamin ditetapkan menjadi pemilik sah dari lahan TPU dimaksud berdasarkan putusan pengadilan berikut ini:⁸

1. Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo No. 20PDT 6/2019PN GTO 12 November 2019
2. Putusan Pengadilan Tinggi No. 26PDT 6/2019PT GTO 10 Februari 2020

⁷ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

⁸ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Diakses pada tanggal 19 Januari 2024 pukul 19:30 Wita

3. Putusan Kasasi No. 3522 K/PDT/2020 tanggal 4 Desember 2020

Menjawab rumusan masalah di atas, berikut peneliti menguraikan hasil penelitian di lapangan dimana pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam hal pembangunan tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana memiliki berbagai persoalan. Dalam pembebasan tanah tersebut, permasalahan yang muncul bahwa tanah milik bapak Yamin ini telah dijual secara sepihak kepada Pemerintah Provinsi Gorontalo untuk dijadikan TPU yang merupakan program pemerintah. Menurut pernyataan bapak Yamin *“Tanah itu dijual sepihak oleh orang yang mengaku pemilik lahan tersebut. Kendati tanah ini adalah milik keluarga saya yang merupakan warisan nenek moyang, dan saya memiliki surat wasiat tahun 1941 tersebut”*.

Bapak Yamin mengakui lahan itu sempat disertifikatkan oleh sepupunya ditahun 2009. Namun sejak sepupunya meninggal dunia, lahan tersebut dikuasai oleh anak dari sepupunya itu (bapak Mulyadi Hiola), yang kemudian terdengar kabar bahwa tanah tersebut sudah dijual dan tanpa diketahui oleh Yamin sebagai pemilik lahan sebenarnya. Menurut bapak Yamin bahwa ada beberapa pihak yang sengaja menyembunyikan informasi tersebut. Dengan alasan itulah, pihak bapak Yamin dan keluarga melakukan gugatan pada beberapa pihak yaitu;

- a. Camat setempat,
- b. Pemerintah Kota Gorontalo,
- c. BPN Gorontalo,
- d. Pemerintah Provinsi Gorontalo, dan
- e. Keponakan selaku penjual.

Jika merujuk pada kondisi dan peristiwa di atas, maka pada dasarnya terdapat masalah dalam pembebasan tanah sebagai lokasi TPU dimaksud. Menurut hasil temuan dan analisis peneliti bahwasanya inti persoalan dari pembebasan tanah tersebut yakni;

1. Terjadi jual beli tanah oleh pihak lain, yang masih keluarga dari pemilik lahan (bapak Yamin Tolinggi). Dimana ponakan bapak Yamin menjual tanah tersebut kepada pemerintah Provinsi Gorontalo.
2. Pemilik sebenarnya menuntut pembayaran dari lahan tersebut, dan dikuatkan oleh bukti serta hak kepemilikan berdasarkan putusan pengadilan sebagaimana yang tercantum sebelumnya di atas.
3. Belum terdapatnya ganti rugi yang menyebabkan permasalahan tersebut mencuat di publik.

Sejalan dengan pembahasan dalam skripsi ini mengenai Pembebasan Tanah Untuk Tempat Pemakaman Umum (TPU), maka peneliti menjabarkan secara umum pengadaan pembebasan atas tanah untuk kepentingan umum yakni mencakup kegiatan pengadaan tanah dengan tahapan yang harus dilakukan yaitu:

a. Penetapan lokasi pembangunan

Dalam penetapan lokasi tempat pemakaman umum yang dilakukan tidak hanya menggunakan aspek fisik maupun kebijakan, melainkan juga dengan mempertimbangkan aspek sosial, dalam hal ini dengan mengidentifikasi tingkat persetujuan masyarakat sekitar. Pendekatan sosial dilakukan karena penentuan lokasi pemakaman seringkali tidak diterima oleh masyarakat sekitar.⁹ Berkenaan dengan pembebasan lahan yang bermasalah itu, sesuai dengan hasil wawancara Bapak Sultan Dalupe selaku yang mewakili pemerintah Provinsi Gorontalo, dalam penetapan lokasi pembangunan tempat pemakaman umum Pemerintah Provinsi memilih lahan yang terletak di jalan Poowo 1 Kelurahan Molosipat U seluas 27.766 m² atau sekitar 2,7 hektar dan memiliki kapasitas 1.232 makam. Lahan tersebut sudah dibebaskan sejak tahun 2016, awalnya mau dihibahkan ke Pemerintah Kota. Namun sesuai info yang beredar lahan tersebut menjadi milik Pemerintah Provinsi dan sudah menjadi Tempat Pemakaman Umum (TPU) sekarang ini. Untuk tahap awal, pemerintah membuat perencanaan termasuk desain konsepnya. Penataannya sama seperti TPU di kota-kota besar lain yang tidak di cor tapi hanya berbentuk gundukan tanah dilapisi rumput dan batu nisan. Serta tidak ada pemagaran di masing-masing kubur, tidak boleh pakai keramik, dan hanya gundukan tanah sama seperti di TPU Tanah Kusir Jakarta.

Adapun sejumlah fasilitas penunjang yang masuk pada perencanaan akan dibangun pada lokasi TPU, diantaranya pembangunan tempat parkir, pos jaga, rumah jaga, kantor pengelola, gazebo, taman dan masjid, serta pemasangan paving blok untuk jalan. Kegiatan pembangunan tersebut menggunakan anggaran APBD Tahun 2019 yang ada pada dinas PUPR Provinsi Gorontalo.¹⁰

Dengan adanya TPU tersebut menjadi solusi maraknya pembongkaran makam yang akhir-akhir ini terjadi di gorontalo. Warga rantau yang kebetulan meninggal dunia dan tidak punya lahan juga diperkenankan memanfaatkan lokasi tersebut. Masalah lainnya menyangkut kebiasaan warga gorontalo yang masih suka

⁹ Jurnal Teknik Penentuan Lokasi Tempat Pemakaman Umum ITS Vol, No. 2, (2022)

¹⁰ Website Berita Resmi Pemerintah Provinsi Gorontalo, "Seriusi Pembangunan TPU, Gubernur Gorontalo Tinjau Lahan (2019)". Diakses pada tanggal 28 Januari 2024 pukul 22:15 Wita

memakamkan sanak keluarganya di halaman rumah dan di lokasi lain yang tidak sesuai. Oleh karena itu, makam tersebut diperkenankan untuk dipindahkan atas keinginan pihak keluarga.

b. Pembentukan panitia pengadaan tanah

Panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.¹¹ Mengacu pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah (PP) 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum regulasi yang mengatur mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan. Dengan pembentukan panitia pengadaan tanah mempermudah mengadakan verifikasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan. Kemudian mudah juga memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi public baik melalui tatap muka, media cetak, ataupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau besarnya ganti rugi.¹²

c. Penyuluhan

Pembangunan tempat pemakaman umum bertujuan untuk membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun untuk melaksanakan pembangunan di Indonesia harus mengambil sebagian hak tanah masyarakat.¹³ Lain halnya dengan proyek pengadaan tanah yang terjadi di Kecamatan Sipatana dalam hal pembangunan TPU memerlukan penyuluhan, tanya jawab, dan evaluasi sebagai bentuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang arti pentingnya pembangunan tempat pemakaman umum, hak-hak masyarakat serta proses pengadaan tanah. Sesuai dengan hasil wawancara di beberapa masyarakat,¹⁴ hasil penyuluhan ternyata masyarakat memahami bahwa tujuan pembangunan TPU adalah untuk kepentingan umum sehingga harus melepaskan hak atas tanah yang telah lama dikuasai masyarakat yang diperoleh dari pewarisan, hibah, dan jual beli.

¹¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

¹² Jurnal Referensi Hukum Tentang Pengadaan Tanah Di Indoensia. Vol. 2, No 3, 2021

¹³ Jurnal Referensi Hukum Tentang Pengadaan Tanah Di Indoensia. Vol. 3, No 4, 2021

¹⁴ Wawancara dengan masyarakat Kecamatan Sipatana, Kota Gorontalo pada tanggal 5 Februari 2024 pukul 13:35 Wita

d. Identifikasi dan inventarisasi

Identifikasi dan inventarisasi dilakukan terhadap fisik dan yuridis bidang tanah yang terkena pembangunan tempat pemakaman umum. Kegiatan tersebut tidak hanya dilakukan oleh BPN sebagai pelaksana pengadaan tanah, akan tetapi terdapat pula perangkat desa dan kecamatan, serta Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR). Keterlibatan berbagai pihak dalam mengerjakan inventarisasi dan identifikasi diharapkan dapat membantu menyelesaikan kegiatan tersebut sesuai waktu yang ditentukan.¹⁵ Namun, kenyataannya di Tahun 2019 silam kegiatan pembangunan TPU tersebut masih belum dapat terselesaikan dalam waktu 30 hari kerja. Proses inventarisasi dan identifikasi terhadap 2,7 hektar bidang tanah yang telah dibebaskan untuk pembangunan TPU secara nyata tidak dapat terselesaikan dalam waktu yang telah ditentukan. Dikarenakan waktu itu masih ada konflik antara pemilik lahan yang sebenarnya dengan Pemerintah Provinsi. Sesuai dengan hasil wawancara, Keterlambatan ini telah disampaikan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) bahwa keterlambatan penyelesaian inventarisasi dan identifikasi yang terjadi dalam pembangunan TPU perlu dilakukan kajian, sehingga menjadi koreksi bagi seluruh pihak yang terlibat dalam kegiatan pengadaan tanah. Kendala inventarisasi dan identifikasi yang terjadi pada pengadaan tanah untuk pembangunan tempat pemakaman umum (TPU) tidak terulang kembali ditempat lain. Pengalaman yang telah terjadi dapat dijadikan referensi dalam mengamati suatu masalah, sehingga pihak yang terkait dengan pengadaan tanah tidak saling menyalahkan ketika terjadi suatu masalah. Kegiatan pengadaan tanah akan berjalan lancar apabila setiap tahapannya dilakukan sesuai dengan prosedur dan memperoleh dukungan dari semua pihak terkait.

e. Pembentukan lembaga/tim penilai tanah

Dalam Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah. Sedangkan Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati/Walikota atau

¹⁵ Meriasti dan Resen, (2021) Kebijakan Inventarisasi dan Identifikasi dalam konsep Pengadaan dalam Pembebasan Tanah, Grafika Hlm. 245

Gubernur untuk menilai harga tanah, apabila di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah.

f. Penilaian harga tanah

Harga lahan khusus yang akan dibangun infrastruktur oleh pemerintah atau untuk kepentingan umum memerlukan penilaian tersendiri.¹⁶ Adapun tentang prosedur penilaian tanah khususnya untuk pembangunan TPU di Kecamatan Sipatana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Adapun petunjuk teknisnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan antara lain perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

g. Musyawarah

Namun berdasarkan fenomena yang terjadi dilapangan bahwasannya Panitia Pengadaan tanah dalam pembangunan TPU di Kecamatan Sipatana hanya terdiri dari unsur Pemerintah Provinsi, Kota dan Kecamatan. Serta Tim Pelaksananya adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Provinsi Gorontalo. Mengingat ganti kerugian menurut Hukum Nasional ditetapkan menurut nilai pengganti (replacement value) yang berarti bahwa ganti rugi yang diterima dapat dimanfaatkan untuk memperoleh penggantian terhadap tanah atau bangunan atau tanaman semula dalam kualitas yang minimal setara dengan yang sebelum terkena pengadaan tanah.

h. serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan

¹⁶ Damang, Prinsip Kelayakan Ganti Rugi Atas Penilaian oleh Tim Penilai Harga Tanah, Website negarahukum/prinsip kelayakan/ganti rugi atas penilaian oleh tim penilai harga tanah. Diakses pada tanggal 13 Februari 2024 pukul 20:45 Wita

untuk kepentingan swasta.¹⁷ Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap tanah.

Dari uraian pembahasan diatas, dapat peneliti analisis bahwasanya dalam melakukan pembebasan tanah dimana terdapat syarat dan mekanisme yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan seperti pembentukan panitia pengadaan tanah, kemudian melakukan penyuluhan serta identifikasi dan inventarisasi mengenai kondisi lahan tersebut tidak dijalankan semaksimal mungkin, sehingga terjadi kesalahan pembayaran pada pihak yang bukan pemilik sebenarnya.

Selain itu pembentukan lembaga maupun tim penilai tanah termasuk menilai harga tanah, yang kemudian harus dilakukan secara musyawarah pun menurut peneliti tidak jalan sebagaimana mestinya. Sebab, jika hal tersebut dilakukan secara terbuka dan sesuai prosedur yang terbuka untuk umum, maka dapat diketahui oleh pemilik lahan yang sebenarnya. Jika demikian, pembayaran ganti rugi dan proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tentu saja tak akan bermasalah dan menimbulkan gugatan pihak lain.

Mengingat, pelepasan tanah tersebut merupakan usaha terakhir dalam menguasai tanah yang dibutuhkan serta tak ada upaya lain yang ditempuh dalam mendapatkan tanah dimaksud. Mengingat tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum serta pemerintah, maka tetap pula terdapat kompensasi yang layak kepada pemilik tanah sebenarnya. Dan ganti rugi tersebut apabila tak memuaskan maka dapat diajukan ke Pengadilan Negeri hingga pemilik tanah merasa itu telah sebanding. Selain itu, pemberitahuan pun harus dilakukan saat pendataan awal lokasi rencana pembangunan, berupa aktivitas kegiatan pendataan awal pada pihak-pihak yang menguasai maupun menguasai objek pengadaan tanah, dimana hasilnya digunakan sebagai data pelaksanaan konsultasi publik atas rencana pembangunan. Menurut peneliti, jika hal tersebut dijalankan secara baik maka tentu tak akan ada proses komunikasi yang tidak jalan. Proses musyawarah antara pihak yang berkepentingan ini penting diadakan dan digelar, guna mencapai kesepakatan dan kesepahaman dalam perencanaan pembangunan tanah untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan TPU.

¹⁷ Meriasti, N.P.C & Resen, M.G.S.K. (2021) "Perlindungan Hukum Perbuatan Pelepasan Hak atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Kertha Wicara*, Vol.10, Hlm 676–691

Konsultasi publik ini sangat penting dilakukan guna mendapat persetujuan rencana pembangunan dari pihak yang berhak atas tanah, agar pemilik bersedia mengalihkan hak atas tanahnya pada instansi yang membutuhkan tanah melalui badan pertanahan. Pengalihan hak atas tanah ini tentu saja dilakukan dengan memberi ganti rugi yang nilainya disepakati terlebih dahulu. Berdasarkan inilah, peneliti menilai bahwasanya pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam hal pembangunan TPU di Kecamatan Sipatana mengalami kekeliruan, dimana pemerintah salah memberikan ganti rugi maupun pembayaran pada pihak yang sebenarnya bukan pemilik lahan tersebut.

4.3 Mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pembebasan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana

Pemberian ganti kerugian diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, khususnya dalam Pasal 40 dan Pasal 41 yakni:

1. Penyerahan ganti rugi atas tanah harus diberikan secara langsung pada yang berhak. Berdasarkan fenomena yang terjadi di lapangan, dimana pemerintah salah memberikan ganti rugi maupun pembayaran pada pihak yang sebenarnya bukan pemilik lahan tersebut. Awalnya belum diketahui siapa pemilik lahan yang sebenarnya. Sang pemilik lahan kemudian mengetahui lahannya tersebut dijual sepihak kepada Pemerintah Provinsi untuk dijadikan TPU. Akhirnya sang pemilik lahan tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gorontalo hingga ke Pengadilan Tinggi Gorontalo. Dan gugatan dimenangkan oleh Bapak Yamin Tolinggi sebagai pemilik lahan yang memiliki surat wasiat tahun 1942. Saat kasasi telah di menangkan, pihak Pemerintah Provinsi selain membayar lahan tersebut kepada Bapak Yamin Tolinggi sebagai pemilik lahan yang sebenarnya, juga mengambil langkah hukum terhadap Bapak Mulyadi Hiola selaku pihak yang menjual tanah tersebut sebelumnya dengan melelang aset yang di milikinya kemudian membayarkan uang tersebut ke Bapak Yamin Tolinggi bersama keluarga dan ahli waris.

Pada putusan pengadilan tingkat pertama yang telah mendapat kekuatan hukum tetap, pihak tergugat yakni Pemkot Gorontalo tidak mengajukan banding. Berdasarkan kejadian tersebut, berbagai desakan pun muncul dari pihak legislatif provinsi dan masyarakat Gorontalo agar persoalan tersebut tidak dibiarkan, mengingat TPU sebetulnya menjadi aset daerah dan membantu warga yang kesulitan mendapat lahan penguburan.

2. Ganti rugi ini diberikan berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan melalui musyawarah atau putusan pengadilan negeri maupun mahkamah agung. Dalam Pemberian ganti rugi dapat dilakukan dengan terlebih dahulu melalui musyawarah untuk penetapan harga yang ditentukan bersama panitia, yang selanjutnya dibuatkan buku tabungan oleh panitia pengadaan tanah. Melalui buku tabungan tersebut, uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pengadaan pada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kecurangan oknum yang tidak bertanggung jawab yang nantinya akan merugikan masyarakat itu sendiri.¹⁸
3. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah pada instansi yang memerlukan tanah dimaksud melalui Badan Pertanahan. Penitipan ini dilakukan terhadap pihak yang berhak menerima ganti rugi jika tak diketahui keberadaannya, objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti rugi sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih disengketakan kepemilikannya, atau dilakukan sita pejabat berwenang maupun menjadi jaminan di lembaga pembiayaan. Usai panitia pengadaan tanah melakukan proses penyerahan ganti rugi, seluruh urusan administrasi berkaitan dengan penyerahan ganti rugi dianggap rampung, panitia kemudian melakukan proses pelepasan hak.¹⁹

Adapun pembayaran ganti kerugian menurutnya melalui mekanisme penitipan di pengadilan oleh pemprov, sebab pertimbangannya bahwa lahan TPU tersebut bersinggungan dengan kepentingan publik yang perlu diprioritaskan. Dari total lahan TPU seluas 27.766 m² awalnya dibebaskan sekitar 70% melalui bidang tata ruang dan pertanahan, yang kemudian telah melakukan pembebasan sisa lahan untuk keperluan pembangunan TPU tersebut berkapasitas 1.232 makam.
4. Bukti penguasaan maupun kepemilikan objek pengadaan tanah adalah satu-satunya alat bukti sah secara hukum, serta tak dapat diganggu gugat. Bukti dan dasar penguasaan objek pengadaan tanah ditentukan secara lebih tegas dan lebih adil yaitu didasarkan atas nilai nyata, dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak untuk tanah yang bersangkutan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁸ Adhim, N. (2019). Model Upaya Hukum terhadap Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Journal Gema Keadilan*, Vol. 1, Hlm 75–85

¹⁹ Santoso, U. (2018). "Perolehan Hak Atas Tanah." Prenamedia Group

Tujuannya membantu negara sebagai pihak pembangun dan rakyat sebagai pemilik tanah tidak merasa rugi ketika mencapai sebuah kesepakatan bersama.²⁰

5. Pihak yang berhak menerima ganti rugi bertanggung jawab atas kebenaran serta keabsahan bukti penguasaan maupun kepemilikan yang diserahkan. Seluruh proses pelaksanaan ganti rugi sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, wajib termuat dalam berita acara sebagaimana tercantum pada Pasal 83 yaitu pemberian ganti kerugian sebagaimana tercantum dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 81 dibuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang dilampiri daftar pihak yang berhak menerima, besaran ganti rugi yang diberi dan daftar bukti pembayaran atau kwitansi serta berita acara pelepasan hak atas tanah.²¹
6. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan pada instansi yang memerlukan tanah, menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima. Apabila dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah terdapat tanah yang dimiliki atau dikuasai Pemerintah, maka menurut Pasal 82²² ditentukan bahwa ganti kerugian tidak diberikan terhadap pelepasan hak objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai, kecuali objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Selain itu, objek pengadaan tanah kas desa yang diberikan dalam bentuk tanah atau relokasi bangunan.

Adapun dalam proses pemberian ganti rugi, pihak yang berhak menolak menerimanya, maka upaya selanjutnya yang dilakukan panitia pengadaan tanah ialah seperti yang tercantum dalam Pasal 42 yakni apabila pihak yang berhak kemudian menolak besaran ganti rugi berdasar hasil musyawarah maupun putusan pengadilan, maka ganti rugi tersebut dititip di pengadilan negeri setempat.²³

7. Tiap orang yang melanggar ketentuan, dikenai sanksi pidana sesuai peraturan perundang-undangan. Jika dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan Badan Pertanahan Nasional terdapat keberatan dari pihak yang berhak, sehingga tidak terjadi kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling

²⁰ Aartje Tehupeior, 2018,. “Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah Pada Kasus Konsinyasi dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Jakarta: UKI Press, hlm. 12

²¹ Pasal 2 Undang-undang Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

²² John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2020 ,Hlm. 170

²³ Ibid, Pasal 42

lama 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian.²⁴ Kemudian apabila masih ada keberatan terhadap putusan pengadilan negeri, pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Disajikan dari Upaya Hukum Terhadap Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah, dijelaskan bahwa tidak ada upaya hukum peninjauan kembali terhadap perkara mengenai ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Lebih lanjut pelaksanaan ketentuan ganti rugi selain diatur dalam UU di atas, juga diatur melalui Perpres Nomor 71 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 99 Tahun 2014 (Pasal 74-Pasal 83). Pada pasal tersebut ditentukan bahwa jenis ganti kerugian yang diberikan pada pemegang hak atas tanah serta benda di atasnya diatur dalam Pasal 74 yakni:²⁵

1. Penyerahan ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk. Uang, Tanah pengganti, Permukiman kembali, Kepemilikan saham dan Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Bentuk ganti rugi dapat berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk, yang diberi sesuai nilai yang jumlahnya sama dengan yang ditetapkan penilai. Penentuan jenis, besar, dan tatacara pemberian ganti rugi dilakukan secara musyawarah oleh instansi yang memerlukan tanah, bersama pemegang hak atas tanah serta benda di atasnya dan difasilitasi panitia.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 75 bahwa musyawarah untuk menentukan ganti rugi dilakukan melalui;²⁶

1. musyawarah pelaksana pengadaan tanah yang mengutamakan ganti rugi tersebut dalam bentuk uang.
2. Pelaksana pengadaan tanah menyusun penetapan mengenai bentuk ganti rugi berdasarkan berita acara kesepakatan.

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian, masing-masing jenis dan bentuk ganti kerugian dilaksanakan dengan cara dan prosedur yang berbeda sebagaimana diatur di dalam Pasal 76 Perpres Nomor 99 Tahun 2014 yakni:²⁷

1. Ganti rugi dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
2. Ganti rugi dalam bentuk uang dilakukan instansi yang membutuhkan tanah berdasarkan validasi ketua pelaksana maupun pejabat yang ditunjuk.

²⁴Abdurrahman, Masalah Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia, (Edisi Revisi), PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021, hlm. 2

²⁵ Peraturan presiden No. 71 Tahun 2012 jo. No. 99 Tahun 2014 (Pasal 74-83)

²⁶ Peraturan presiden Pasal 75 Tahun 2014

²⁷ Pasal 76 Peraturan presiden Nomor 99 Tahun 2014

3. Dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.

Pemberian ganti kerugian dilakukan paling lama dalam 14 hari kerja, sejak diterima validasi oleh ketua pelaksana atau pejabat yang telah ditunjuk. Ganti kerugian dalam bentuk tanah dilaksanakan sebagaimana isi ketentuan Pasal 77 yakni;²⁸

1. Ganti rugi dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
2. Pemberiannya dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana.
3. Tanah pengganti diberi untuk dan atas nama pihak yang berhak.
4. Penyediaan tanah pengganti dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
5. Ganti rugi dilakukan bersamaan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedia tanah pengganti.
6. Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti dititipkan dibank oleh dan atas nama instansi yang membutuhkan tanah.
7. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana.

Demikian halnya dengan pemberian ganti rugi terhadap pengadaan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan TPU, seharusnya dapat berjalan baik antara kedua belah pihak yaitu pemerintah dan warga pemilik lahan. Namun, pengadaan tanah tidaklah selalu berjalan mulus, dimana sering terdapat masyarakat yang terkena merasa tak puas dengan besarnya nilai ganti rugi yang diberikan pemerintah. Mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah haruslah berdasarkan musyawarah antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah, termasuk tanaman yang berada di atasnya ini, yang diawali dengan penafsiran mengenai penetapan besaran ganti rugi yang semuanya dicapai melalui kesepakatan serta harga di lokasi tersebut.

Adapun objek penelitian ini ialah mekanisme pemberian ganti rugi untuk tanah yang dibangun TPU oleh pemerintah Provinsi Gorontalo yang memiliki luas 27.766 m² ataupun sekitar 2,7 hektar. Sekedar diketahui bahwasanya pembangunan TPU telah dilakukan, bahkan sudah dibangun gerbang dan pagar. Menurut bapak Husin Imran, bahwa lahan pekuburan tersebut dapat dimanfaatkan oleh masyarakat yang dilengkapi sejumlah fasilitas penunjang, seperti lahan parkir, pos jaga, gazebo, masjid hingga taman yang telah dilakukan juga

²⁸ Peraturan presiden Pasal 77 Tahun 2014

pemasangan paving blok untuk akses jalan. Pembangunan TPU itu sendiri telah dimulai sejak 2019 yang dilaksanakan oleh dinas PUPR provinsi Gorontalo di atas lahan seluas 2,7 hektar dan menjadi lokasi pemakaman pasien meninggal karena covid-19.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam hal pembangunan Tempat Pemakaman Umum di Kecamatan Sipatana terdapat masalah dalam pembebasan tanah sebagai lokasi TPU dimaksud. Hal ini ditandai dengan terjadinya jual beli tanah kepada pemerintah oleh pihak lain, yang masih keluarga dari pemilik lahan bapak Yamin Tolinggi.
2. Mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pembebasan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan tempat pemakaman umum (TPU) di Kecamatan Sipatana dilakukan oleh pemerintah Provinsi Gorontalo dan Kota Gorontalo terhadap tanah seluas 27.766 m² ataupun sekitar 2,7 hektar..

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman, H. 2010. Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia (Edisi Revisi) PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bambang sunggono. 2012, "Metode Penelitian Hukum" (Jakarta: rajawali pers)
- Eman Ramelan, 2010. Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Airlangga University Press, Surabaya.
- Isdha Blog. Kepentingan Umum (Antara Konsep dan Praktik), Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2016.
- John Salindeho, 2010. Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika: Jakarta
- Jarot Widya Muliawan, Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Buku Litera, Yogyakarta, 2016
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Masri singlarimbun, sofian effendi. 2011. "Metode Penelitian Survey" (Jakarta: LP3S)
- Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2011. Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah, Bandung: Mandar Maju
- Mudakir Iskandar Syah, 2015. Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak, Penerbit: Permata Akasara, Jakarta.
- Soimin Soedharyo, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua Sinar Grafika 2018 Jakarta.

- Suratman dan Philips Dillah, 2013, “Metode Penelitian Hukum” (Penerbit: Alfabeta, Bandung)
- Sudjarwo Marsoem & Wahyono Adi, 2015. Ganti Untung Pengadaan Tanah, Memetakan Solusi Strategis Pengembangan Infrastruktur di Indonesia, Penerbit: ReneBook, Jakarta.
- Urip Santoso, 2013. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Airlangga University Press, Surabaya.
- Westi Utami dan Sarjita, Pengadaan Tanah di Indonesia dan Beberapa Negara Dari Masa Ke Masa, Cetakan I: November, 2021

Jurnal

- Abuyazid Bustomi, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 2018*
- Damang Aweroes Al-khawarizmi, 2011. *Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.*
- Iksan Nur, 2012. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Artikel dalam Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Unair, Surabaya.*
- Jurnal Sudut Hukum. *Pengertian Tempat Pemakaman Umum, Jurnal Ilmu Hukum 2019.*
- Jurnal Portal Hukum Indonesia. *Pengertian Kepentingan Umum, Jurnal Ilmu Hukum 2015*
- J.H. Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan, Terjemahan Oleh Djasadin Saragih, Airlangga University Press, Surabaya, 1985, hal 54*
- Kasim Waristo, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Vol 1 No 2 2021 Hlm 157*
- Muwahid, 2015. *Implikasi Yuridis Makna Kepentingan Umum Dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Jurnal Studi Keislaman, Vol 5. No 2.*
- Martinoadi Batara, *Aspek Hukum Perluasan Tanah Pemakaman Umum, Jurnal Kajian Konstitusi 2021*
- Mulyadi. *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Varia Hukum Edisi 2017*
- Moh Taufiq Zulfikar Sarson, Nirwan Junus, *Penyuluhan Tentang Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Peningkatan Data Kepemilikan Sertifikat Tanah, Jurnal Abdidas Vol 3 No 5 Hlm 849*
- Nur Mohammad Kasim dkk, *Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo) Vol 7 No 1 2023 Hlm 754*
- Nirwan Junus dkk “*Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boalemo*” *Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik Vol 1 No Hlm 98*
- Purwahid Patrik, (1994). *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-undang), Mandar Maju, Bandung, hal 14*
- Rahayu Subekti & Yustisia, *Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Hukum 2016*

Warah Atikah, *Definisi Kepentingan Umum, Jurnal Hukum 2017.*

Weny Almoravid Dunga dkk, *Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda, Vol 2 No 2 2023 Hlm 1537*

Peraturan Perundang-undangan

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

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Peraturan Pemerintah RI Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Internet/ website

Isdha blog, *“kepentingan umum (antara konsep dan praktik)”*, detik jabar, senin 12 desember 2016.

Sudut hukum, *“pengertian kepentingan umum, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, masalah tanah dalam pembangunan”*, portal hukum Indonesia, 14 Juli 2016.

Tulisan hukum, *“konsep kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan nasional di Indonesia”*, berita normal, 12 maret 2019.

Fajrila, *“Ahli Waris Belum Terima Ganti Rugi Lahan TPU Muslim Provinsi Gorontalo”*, proses news, selasa 5 maret 2024