

Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Proyek Gorontalo Outer Ring Road.

Erni Dwita Silambi¹, Daud Rahim^{2*}, Fadel Muhammad Pakaya³

¹ Fakultas Hukum Universitas Negeri Musamus

^{2,3} Fakultas Hukum Universitas Gorontalo

*Correspondence: daudrahim2023@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Terkirim: 07.11.2023

Diterima: 05.12.2023

Publikasi: 29.12.2023

ARTICLE LICENSE

Copyright © 2023 The

Author(s): This is an

open-access article

distributed under the

terms of the Creative

Commons Attribution

ShareAlike 4.0

International (CC BY-

SA 4.0)

ABSTRAK

Untuk mengetahui peran pemerintah dalam melakukan ganti rugi lahan masyarakat terhadap proyek pembangunan gorontalo outler ring road di Provinsi Gorontalo, penelitian ini menggunakan jenis empiris dengan menggunakan sumber data primer, data sekunder dan data tersier. Dalam penelitian ini melakukan teknik pengumpulan data dengan wawancara dengan berbagai informan yang memiliki relevansi dengan penelitian, adapun data yang diperoleh dianalisis dengan metode kualitatif. Hasil penelitian menggambarkan bahwa peran pemerintah dalam melakukan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada proyek pembangunan gorontalo outler ring road, pemerintah bertanggungjawab untuk menyusun regulasi dan kebijakan terkait dengan ganti rugi dalam proyek pembangunan, menilai harga jual tanah dan harta benda yang adil dan transparan yang akan terkena dampak dari proyek pembangunan tersebut. Mengkomunikasikan dan mensosialisasikan secara efektif dengan pemilik tanah yang terkena dampak proyek tersebut. Menyelesaikan klaim dan konvensasi serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah. Pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada proyek pembangunan gorontalo outler ring road yaitu: penentuan nilai tanah, pemberitahuan dan konsultasi, negosiasi, yang disesuaikan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Kata kunci : Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum.

ABSTRACT

To understand the government's role in compensating community land for the Gorontalo Outler Ring Road development project in the Gorontalo Province, this research employs an empirical approach using primary, secondary, and tertiary data sources. The data collection technique involves interviews with various informants relevant to the study, and the collected data are analyzed using qualitative methods. The research findings illustrate that the government's role in compensating land acquisition for public purposes in the Gorontalo Outler Ring Road development project includes the responsibility to formulate regulations and policies related to compensation in the development project. The government assesses the fair and transparent selling prices of land and assets affected by the development project. Effective communication and socialization with landowners affected by the project are crucial. Resolving claims and compensation issues and protecting landowners' rights are also part of the government's responsibilities. The implementation of land compensation for public purposes in the Gorontalo Outler Ring Road development project involves determining land values, issuing notifications and consultations, and negotiations, all in accordance with the provisions of Law Number 2 of 2012 concerning land acquisition for development for public purposes.

Keywords: Compensation, Land Acquisition, Public Purposes

A. Pendahuluan

Persoalan hukum tentang sengketa pertanahan termaksud perkara pengambilan tanah masyarakat untuk pembangunan merupakan persoalan yang masih menjadi kontroversial. Isu ini merupakan salah satu isu paling kontroversial di sektor pertanahan. Di satu sisi, kebutuhan akan pembangunan sangat mendesak dan membutuhkan lahan yang terbatas. Namun di sisi lain, ketersediaan lahan semakin terbatas dan sulit ditemukan.

Ketentuan pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan.

Persoalan pembebasan lahan merupakan persoalan sensitif dan pelik, karena menyangkut kepentingan banyak orang. Melihat permintaan pemerintah akan tanah untuk perbaikan, dianggap bahwa tanah negara dibatasi. Konsekuensinya, pengaturan yang potensial adalah mendapatkan lahan yang diklaim di wilayah setempat. Sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum menjelaskan bahwa pengadaan tanah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Perlu dibedakan antara pengadaan tanah dan pelepasan hak, yang diatur dalam Undang-Undang Penggunaan Tanah (UUPA). Pembebasan tanah, di sisi lain, diatur oleh peraturan lain. Dalam proses pembebasan tanah, setelah tercapai kesepakatan tentang tata cara dan besarnya ganti rugi, maka instansi yang terlibat dalam peralihan atau pemindahan hak tersebut harus dibayar langsung. Proses ini biasanya melibatkan setidaknya empat saksi. Pembebasan lahan tidak lepas dari masalah kompensasi. Masyarakat seringkali tidak menyukai harga tanah yang ditetapkan pemerintah karena dianggap terlalu rendah dan tidak cukup untuk menjamin kehidupan yang nyaman. Akibatnya, masalah ganti rugi pembebasan lahan kerap menjadi kendala dan belum mendapatkan solusi kongkrit. Untuk mereka. Penilaian real estat berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sering dianggap terlalu rendah dan tidak sesuai dengan nilai pasar. NJOP juga merupakan sumber masalah iklim.

Pemerintah mewakili Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional (BPN) Republik Indonesia dan warga negara Indonesia adalah dua pihak yang terlibat dalam proses ini. Agar berhasil menyelesaikan proses pembebasan tanah, kedua belah pihak harus menghormati kewajiban masing-masing dan menghormati hak masing-masing. Dalam proses pembebasan tanah, jalur musyawarah harus diberikan prioritas utama sebanyak mungkin. Beberapa kendala akses selama proses pembebasan lahan, antara lain (1) kesulitan dalam melakukan pembahasan itu seringkali "palsu"; (2) besaran/besarnya ganti rugi sangat kecil tetapi harus diterima; (3) mengurangi jumlah kompensasi; dan (4) tidak konsisten dengan proses administrasi lainnya.

Provinsi Gorontalo merupakan provinsi mendapatkan bantuan dana APBN untuk Pembangunan jalan merupakan salah satu proyek nasional berupa Lingkar Luar Gorontalo atau jalan lingkar provinsi Gorontalo yang dimulai pada tahun 2013.

Proyek ini dimana Pemerintah telah menerapkan kebijakan untuk memperlancar transportasi di bidang peternakan, perikanan, hasil pertanian, dan kelancaran pergerakan barang dari Bandara Djalaluddin menuju ibukota provinsi Gorontalo dan juga menjadi tujuan wisata wisatawan lokal maupun mancanegara. Pembangunan Gorontalo Outer Ring Road (selanjutnyadisingkat GORR) sepanjang 45,3 kilometer melalui Kabupaten Gorontalo, Kota Timur, Kota Selatan, dan Jalan memiliki lebar 60 meter, sistem transportasi dua arah, dan empat persimpangan untuk pengembangan teknis.

Dalam pengerjaan proyek GORR tidak lepas dari permasalahan, dimana terjadi konflik tanah, baik sengketa tanah yang digugat maupun pemberian ganti rugi yang tidak sesuai tanah yang akan dijadikan jalan proyek. Seperti yang penulis peroleh dari data awal, seorang warga bernama Merlin Tahir merupakan salah satu dari 1184 orang yang mengikuti pembangunan Public Vital Undertaking (PSN) di Gorontalo, Gorontalo External Ring Street (GORR). Proyek jalan ini meliputi lahan masyarakat Dumati, Kecamatan Telaga Biru, Kabupaten Gorontalo, Gorontalo. Sayangnya, selama proses reward, harga yang ditawarkan tidak adil.

Masyarakat yang memiliki permasalahan mengenai pembayaran ganti rugi melakukan aksi pemblokiran jalan Gorontalo di Kecamatan Biyonga, Kecamatan Limboto yang belakangan ini terjadi hal ini terjadi karena pemberian ganti rugi atas tanah warga belum sepenuhnya tuntas dan adanya sengketa lahan antara keluarga ahli waris.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini memfokuskan pada Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Proyek Gorontalo Outer Ring Road .

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian empiris. Penelitian hukum empiris ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat . Pendekatan ini menitik beratkan pada fakta-fakta yang ditemukan Lokasi Penelitian. Lokasi penelitian pada Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Gorontalo. Penelitian ini dilakukan dengan menggabungkan data primer berupa wawancara dengan data sekunder guna mengidentifikasi permasalahan yang ada dan menemukan kerangka hukum serta solusi terbaik terkait penyelesaian permasalahan tersebut. Data primer dan sekunder yang diperoleh akan diolah terlebih dahulu, sebelum dilakukan analisis. Data akan diolah yang meliputi pengorganisasian, pengkategorian, dan pengklasifikasian informasi yang relevan dengan penelitian. Setelah mengolah data, peneliti akan membuat pernyataan deskriptif kualitatif.

C. Pembahasan

1. Peran Pemerintah Dalam Melakukan Ganti Rugi Untuk Kepentingan Umum Pada Proyek Pembangunan *Gorontalo Outer Ring Road*

Peran pemerintah dalam pengelolaan lahan sangat penting dalam hal pembangunan. Pemerintah harus menjalankan tugas dan fungsinya secara efektif dan benar. Dalam menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan pertanahan, pemerintah tidak hanya harus tunduk pada konstitusi, tetapi juga memperhatikan kesejahteraan umum, asas ketertiban dan kemanusiaan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Agraria dan TAP MPR IX. /2001. Hal ini dapat dicapai melalui pengelolaan tanah dan sumber daya alam lainnya yang adil, transparan, partisipatif dan dapat diandalkan.

Pemerintah Provinsi Gorontalo telah berusaha dengan baik memberikan ganti rugi atas kawasan untuk uang masuk pada daerah GOR yang dibangun untuk kepentingan umum tersebut. Bapak Johny Televisi, S.SiT, selaku Kepala Bagian Atas Tanah Badan Pertanahan Umum Wilayah Gorontalo, menyebutkan usaha-usaha yang dilakukan oleh pemerintah.¹:

- a) Menyusun regulasi dan kebijakan: Pemerintah bertanggung jawab untuk menyusun regulasi dan kebijakan terkait ganti rugi dalam proyek pembangunan. Hal ini melibatkan penetapan aturan yang jelas mengenai nilai ganti rugi, prosedur pengajuan klaim, dan mekanisme penyelesaian sengketa.
- b) Menilai nilai tanah dan harta benda: Pemerintah harus melakukan penilaian yang adil dan transparan terhadap nilai tanah dan harta benda yang akan terkena dampak dari proyek pembangunan. Ini melibatkan penggunaan metode penilaian yang objektif untuk memastikan pemilik tanah dan harta benda yang terkena dampak menerima kompensasi yang wajar.
- c) Melakukan komunikasi dan sosialisasi: Pemerintah perlu berkomunikasi secara efektif dengan pemilik tanah yang terkena dampak proyek pembangunan. Hal ini melibatkan penyampaian informasi yang jelas mengenai niat dan tujuan proyek, proses ganti rugi, serta hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pemilik tanah.
- d) Menyelesaikan klaim dan kompensasi: Pemerintah harus memberikan proses yang adil dan transparan untuk penyelesaian klaim ganti rugi yang diajukan oleh pemilik tanah. Ini meliputi pengumpulan bukti, evaluasi klaim, dan pembayaran kompensasi yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- e) Memberikan perlindungan hak-hak pemilik tanah: Perlindungan hak adalah tanggung jawab pemerintah pemilik tanah selama proses ganti rugi. Hal ini melibatkan pemantauan agar tidak terjadi penyalahgunaan atau pelanggaran hak-hak pemilik tanah.
- f) Mengawasi proyek dan pemantauan kepatuhan: Pemerintah harus memastikan bahwa proyek pembangunan diselesaikan sesuai dengan pedoman yang ditetapkan. Hal ini melibatkan pemantauan terhadap progres proyek, kualitas pelaksanaan, dan kepatuhan terhadap komitmen ganti rugi yang telah ditetapkan.

¹ Wawancara pada tanggal 3 Mei 2023 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo

Melalui peran-peran ini, pemerintah diharapkan dapat menjaga keseimbangan antara kepentingan umum dalam pembangunan infrastruktur dan perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah yang terkena dampak.

Keputusan Gubernur tersebut menetapkan lokasi pembangunan jalan tol di luar Gorontalo di Kabupaten Gorontalo, Kabupaten Bone Bolango, dan Kota Gorontalo (SK) Nomor 307/1/VIII/2013. Perintah itu dikeluarkan oleh Gubernur Rusli Habibie. Atas perintah tersebut, Kabupaten Gorontalo dipilih sebagai lokasi pembangunan tol luar, dan luas lahan yang akan dibebaskan adalah 186.5777 hektar.²

Berdasarkan Surat Perintah tersebut, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dibentuk dan bertugas melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan. tugas yang dibuat untuk Panitia Pembebasan Tanah meliputi:

- a) Memberikan informasi atau nasehat kepada masyarakat: Panitia Pembebasan Tanah bertanggung jawab untuk memberikan informasi atau nasehat kepada masyarakat terkait proses tanah untuk pembangunan Tol Gorontalo.
- b) Melakukan survei dan penilaian kavling, bangunan, pohon, dan properti hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah yang perlu dibeli atau dijual.
- c) Pemeriksaan langsung atas status sah tanah yang akan dibeli atau dipindahkan.
- d) Dapatkan hasil evaluasi nilai tanah, bangunan, tanaman, dan lain-lain
- e) Bernegosiasi dengan pemilik tanah dan pejabat pemerintah yang membutuhkan tanah.
- f) Menentukan berapa banyak membayar untuk tanah yang akan dibeli atau dialihkan
- g) Menyaksikan perbuatan memberi ganti rugi kepada pemilik:
- h) Pembuatan berita acara pelepasan dan pemindahan hak
- i) Mengelola dan memelihara semua file pengadaan tanah
- j) Penyampaian permasalahan dan pertimbangan penyelesaian real estate kepada Direktur Eksekutif Kepulauan Meranti.³

Dalam proses pembebasan lahan untuk pembangunan Jalan Lingkar Luar Gorontalo di Kabupaten Gorontalo, Panitia Pertanahan telah menginformasikan kepada pemilik lahan yang terlibat dalam proyek tersebut. Ini adalah langkah awal untuk memberikan informasi kepada pemilik tanah tentang rencana pembangunan dan kemungkinan untuk mengambil tanah mereka.

Selain itu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo mengatakan, pelaksanaan pemberian izin pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Tol Gorontalo dilakukan juga ada negosiasi dengan pemilik tanah. Negosiasi ini diharapkan dapat mencapai kesepakatan mengenai cara dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan kepada pemilik lahan yang terlibat dalam pekerjaan tersebut.⁴

Dari informasi di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pengelolaan pertanahan, Pemerintah harus memperkenalkan empat prinsip berikut:

²² Surat Keputusan (SK) Gubernur Gorontalo dengan Nomor 307/1/VIII/2013 tentang Penetapan Lokasi untuk pembangunan Jalan Lingkar Luar Gorontalo di Kabupaten Gorontalo, Kabupaten Bone Bolango dan Kota Gorontalo.

³Ibid

⁴Hasil wawancara dengan bapak Johny Tambahani, S.SiT, selaku Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo pada tanggal 3 Mei 2023 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo

- a) Meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menciptakan sumber pendapatan baru: Pengelolaan lahan harus ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menciptakan sumber pendapatan baru, peluang ekonomi baru melalui penggunaan lahan yang efisien.
- b) Pelaksanaan sistem koeksistensi: Perlu dilaksanakan penyelenggaraan pertanahan dan asas keadilan, tidak hanya dalam penggunaan, pemanfaatan, pengelolaan, dan pemilikan tanah.
- c) Penyediaan akses umum untuk generasi mendatang: Pengelolaan lahan harus memastikan akses yang luas ke sumber daya ekonomi masyarakat untuk generasi mendatang.
- d) Menciptakan sistem koeksistensi: Pengelolaan lahan harus dapat menyelesaikan sengketa dan konflik yang terjadi terkait dengan lahan.

2. Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum pada proyek Pembangunan *Gorontalo Outer Ring Road*

a) Mekanisme Penyelesaian Hukum Masalah Ganti Rugi

Mekanisme kompensasi untuk pengembangan tanah dapat bervariasi tergantung pada hukum dan peraturan yang berlaku di negara dan wilayah tertentu. Namun secara umum, langkah-langkah berikut sering dilakukan dalam proses ganti rugi lahan pembangunan:

- 1) Penetapan Nilai Tanah: Penanggung jawab akan menentukan nilai tanah yang harus dibayar. Evaluasi ini biasanya dilakukan oleh penilai independen yang mempertimbangkan beberapa faktor seperti lokasi, ukuran, kondisi dan penggunaan lahan.
- 2) Pemberitahuan dan Konsultasi : Pihak yang akan melaksanakan pembangunan akan memberitahukan kepada pemilik tanah tentang rencana pembangunan dan niat untuk memberikan ganti rugi atas tanah tersebut. Pemilik tanah akan diundang untuk berpartisipasi dalam proses konsultasi untuk membahas nilai ganti rugi.
- 3) Negosiasi: Pemilik lahan dan pengembang akan merundingkan besaran ganti rugi yang akan diberikan. Pada tahap ini, pemilik tanah dapat mengajukan argumen atau bukti untuk ganti rugi yang lebih tinggi.
- 4) Penawaran Kompensasi: Setelah negosiasi, kontraktor akan memberikan penawaran tertulis yang merinci jumlah kompensasi yang akan diberikan kepada pemilik tanah.
- 5) Penerimaan atau Penolakan Penawaran: Pemilik tanah dapat menerima atau menolak penawaran kompensasi. Jika mereka menerima, proses selanjutnya akan dilanjutkan. Namun, jika mereka menolak, mereka dapat mengambil langkah hukum untuk menentukan jumlah ganti rugi yang wajar.
- 6) Pembayaran Ganti Rugi : Apabila pemilik tanah menerima tawaran ganti rugi, maka pihak yang melaksanakan pembangunan akan melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Pembayaran ini dapat dilakukan secara tunai atau kompensasi lain yang disepakati.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 65 Tahun 2006, diharapkan peraturan ini dapat mengatasi permasalahan tersebut dan memberikan perlindungan yang lebih baik kepada mereka yang berhak atas penguasaan tanah, serta menjamin

penggunaan tanah yang semestinya. sistem. dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang relevan.

Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menegaskan kembali persyaratan ini. Dalam penjelasan Pasal 40 disebutkan bahwa ganti rugi harus dibayarkan langsung kepada pihak yang berhak. Namun, dapat memungkinkan pihak lain atau ahli warisnya untuk menerima ganti rugi jika pihak yang berhak tidak hadir. Namun, surat kuasa hanya dapat diperoleh dari satu pihak yang diberi kompensasi oleh individu yang berwenang.

Undang-undang nomor 41 ayat 1 Menurut Pasal 2 Tahun 2012, ganti rugi dibayarkan kepada pihak yang berhak sesuai dengan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 2 dan/atau keputusan bupati. pengadilan. / sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pasal 38 sebagai Mahkamah Agung. Pihak yang berhak menerima keputusan harus menyerahkan haknya dan menunjukkan bahwa ia menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Kantor Pertanahan sebelum mengambil keputusan. Konfirmasi ini tidak dapat dibantah di kemudian hari karena hanya itu konfirmasi yang sah. Kebenaran dari bukti kepemilikan atau penguasaan yang diberikan menjadi tanggung jawab pihak yang berhak atas ganti rugi. Dalam hal terjadi perkara dari satu pihak lagi atas tanah yang telah diambil dan diberikan kepada penguasa yang memerlukan tanah itu, maka pada saat itu pihak tersebut wajib mendapat ganti rugi. Tergantung pada undang-undang dan peraturan yang berlaku, pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan hukuman pidana.⁵

Pemilik atau hak atas tanah dari pihak yang berhak dicabut dan haknya dinyatakan batal demi hukum setelah pelaksanaan ganti rugi dan peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat 2 huruf a dilaksanakan atau penetapannya dititipkan dalam pengadilan negeri sesuai pasal 42 ayat 1. Maka tanah itu menjadi milik negara dan langsung dikuasainya. Pihak yang berhak atas ganti rugi atau badan pengadaan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dikenakan pajak berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012, Pasal 44 Ayat 1. Selain itu, dijelaskan pada ayat (2) ketentuan insentif pajak lainnya diatur dengan pemerintah atau pemerintah daerah berdasarkan kewenangannya.⁶

Secara khusus, pihak berhak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri dalam waktu 14 hari kerja sejak penandatanganan berita acara peninjauan kembali jika bentuk dan besarnya ganti rugi ditolak. Pengaturan ini termaktub dalam Pasal 73 ayat 1 Peraturan Menteri Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pematangan Tanah untuk Kepentingan Umum. Selain itu, dijelaskan dalam ayat 2 pasal tersebut bahwa pengadilan negeri dapat memutus surat dan/atau besarnya ganti rugi dalam waktu 30 hari kerja sejak diterimanya protes. Pihak yang tidak setuju dengan putusan pengadilan negeri

⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶*Ibid*

sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 mempunyai waktu lebih dari 14 hari kerja untuk mengajukan kasasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3.⁷

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Johny Addi, S.SiT, Kepala Bidang Pengelolaan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo, beliau menyampaikan bahwa perhitungan ganti kerugian didasarkan pada Harga Jual Beli Kena Pajak (NJOP) atau harga sebenarnya. berdasarkan Harga Pembelian Kena Pajak tahun berjalan. Selain itu, harga jual rumah dan harga jual tanaman juga muncul dalam perbandingan ini. Namun, terkadang ganti rugi yang diberikan tidak sepenuhnya mencerminkan nilai sebenarnya dari tanah yang dibebaskan. Ini bisa menjadi masalah dalam proses lapangan. Dalam hal pemberian ganti rugi kepada Mantan pemegang hak ulayat atau hak ulayat masyarakat mendapat ganti rugi berupa pembangunan fasilitas umum atau kegiatan lain yang bermanfaat bagi masyarakat.

Dalam konteks ini, ketentuan ganti rugi dilaksanakan dengan tujuan untuk memberikan manfaat bagi warga negara yang kehilangan hak budayanya karena pembebasan tanah.⁸

Sedangkan pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham; atau
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pihak Terkait berhak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri dalam waktu 14 hari kerja sejak pertimbangan keputusan jika mereka tidak dapat menyepakati akta atau jumlah kompensasi. Ganti kerugian akan dibayarkan kepada pihak yang digugat berdasarkan putusan pengadilan negeri atau Mahkamah Agung yang telah menjadi tetap. Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Masyarakat mengatur ketentuan ini.

Apabila Pihak Lawan menolak tata cara dan/atau besarnya ganti rugi, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang, dan/atau besarnya ganti rugi, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana disyaratkan undang-undang, partai oposisi telah menerima dokumen dan jumlah kompensasi yang ditetapkan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 40 dan 41 ayat (1) Undang-Undang, ganti rugi jual beli tanah dibayarkan langsung kepada pihak lawan sesuai dengan hasil penilaian yang dicatat dalam penilaian atau putusan pengadilan negeri atau Mahkamah Agung. Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Kawasan Yang Dimanfaatkan Untuk Kepentingan Umum.

Pada saat penyerahan, Pihak Lawan wajib melepaskan dan memberikan bukti penguasaan atau pemilikan atas jual beli tanah melalui kantor pertanahan bagi kantor

⁷ Perpres Nomor 71 Tahun 2012

⁸ Wawancara pada tanggal 3 Mei 2023 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo

yang memerlukan tanah. Bukti ini merupakan bukti utama yang sah menurut hukum dan tidak dapat dipersoalkan suatu saat nanti. Bukti kepemilikan atau kepemilikan yang diberikan oleh pihak ketiga harus akurat dan terpercaya. Apalagi tuntutan dari berbagai majelis mengenai tanah yang telah diajukan kepada organisasi yang membutuhkan tanah merupakan kewajiban pihak yang membatasi untuk mendapatkan imbalan. Pihak Lawan dapat menghadapi hukuman pidana sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku jika melanggar kewajiban ini. Hal itu diatur dalam Pasal 41 ayat (2) sampai dengan ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pembelian Tanah Untuk Pembangunan Umum.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, diketahui bahwa penyiapan ganti rugi pengadaan tanah proyek Jalan Lingkar Luar Gorontalo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan di daerah. Kepentingan umum

D. Penutup

Peran Pemerintah dalam Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Proyek Pembangunan Jalan Tol Lingkar Luar Gorontalo, yaitu Pemerintah mempunyai tanggung jawab untuk merumuskan peraturan dan kebijakan terkait ganti rugi dalam proyek pembangunan, menilai nilai tanah dan properti secara adil. dan metode yang transparan untuk nilai tanah dan properti yang akan terkena proyek pembangunan, berkomunikasi dan bersosialisasi secara efektif dengan pemilik tanah yang terkena dampak proyek pembangunan, menyelesaikan klaim dan ganti rugi.

Pelaksanaan Kompensasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Proyek Pembangunan Jalan Tol Lingkar Luar Gorontalo, yaitu: Penetapan Nilai Tanah, penanggung jawab akan menentukan nilai tanah yang akan diganti rugi. Evaluasi ini biasanya dilakukan oleh penilai independen yang mempertimbangkan beberapa faktor seperti lokasi, ukuran, kondisi dan penggunaan lahan. Pemberitahuan dan Konsultasi Pihak yang akan melakukan pembangunan akan memberitahukan rencana pembangunan kepada pemilik tanah dan niat untuk memberikan ganti rugi atas tanah tersebut. untuk diberikan. Penawaran Kompensasi: Setelah negosiasi, kontraktor akan membuat penawaran tertulis yang merinci jumlah kompensasi yang ditawarkan kepada pemilik tanah, Penerimaan atau Penolakan Penawaran: Pemilik tanah dapat menerima atau menolak tawaran kompensasi. Jika diterima maka proses selanjutnya akan dilanjutkan. Pembayaran Ganti Rugi : Apabila pemilik tanah menerima tawaran ganti rugi, maka pihak pembangun akan melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Irwansyah, Ahsan Yunus, 2020, Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel, TOPOffset.Percetakan, Yogyakarta. Hal. 173
- Bambang Sugono, 1996. Metode Penelitian Hukum, Jakarta. Rajawali Press
- Hasil wawancara dengan bapak Johny Tambahani, S.SiT, selaku Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo pada tanggal 3 Mei 2023 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo

Surat Keputusan (SK) Gubernur Gorontalo dengan Nomor 307/1/VIII/2013 tentang Penetapan Lokasi untuk pembangunan Jalan Lingkar Luar Gorontalo di Kabupaten Gorontalo, Kabupaten Bone Bolango dan Kota Gorontalo.

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

<https://benua.id/sebuah-proyek-jalan-lingkar-gorontalo-yang-mengukir-korupsi-dan-kesedihan-1/>.

<https://gorontaloprov.go.id/difasilitasi-pemprov-gorontalo-konflik-lahan-gorr-diharapkan-segera-selesai/>