



## PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH MAKAM DI TEMPAT PEMAKAMAN UMUM (TPU) BERGOTA KOTA SEMARANG

Ragil Widodo <sup>✉</sup>

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

### Info Artikel

*Sejarah Artikel:*

Diterima April 2014

Disetujui Mei 2014

Dipublikasikan Juni 2014

*Kata Kunci: bergota;  
perjanjian sewa; tanah  
makam*

*Key words:*

*Bergota; lease agreement;  
ground tombs.*

### Abstrak

Peningkatan jumlah penduduk Kota Semarang yang terus meningkat menyebabkan ketersediaan akan lahan pemukiman semakin terbatas. Pemerintah Kota Semarang menerapkan sistem sewa tanah makam mengingat lahan pemakaman yang terbatas. Dengan tujuan mengetahui pelaksanaan dan kesesuaian perjanjian sistem sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang dengan sinkroisasi peraturan Pemerintah Kota Semarang terkait pemakaman. Jenis penelitian yang digunakan yaitu kualitatif dengan metode yuridis empiris dengan sumber data penelitian mempergunakan sumber data primer dan data sekunder. Pelaksanaan perjanjian sistem sewa tanah di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang terbagi atas tiga macam sistem sewa, yaitu perjanjian ijin sewa menggunakan tanah makam, ijin sewa tanah makam tumpang, dan ijin sewa tanah makam cadangan. Pelaksanaannya sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota masih belum terlaksana dengan maksimal dan masih terjadi ketidak sesuaian antara pelaksanaan yang ada dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 9 Tahun 2010. Hal tersebut dikarenakan masyarakat belum sepenuhnya memahami dan mengerti akan peraturan terkait pemakaman di Kota Semarang. Oleh karenanya Pemerintah Kota Semarang perlu secara intensif melakukan sosialisasi baik secara langsung maupun melalui *website* bagi masyarakat di sekitar Bergota maupun masyarakat Kota Semarang.

### Abstract

*The increase of population of Semarang is constantly rising residential land availability will be more limited. Semarang City Government introduced a system of land rent as land burial tombs limited. With the aim of knowing the implementation of the system and the suitability of the land lease agreement at the tomb of General Cemetery ( TPU ) with sinkroisasi Bergota Semarang Semarang government regulations related to the funeral. This type of research is qualitative juridical method of empirical research with the data source using the primary data source and secondary data. The implementation of the land lease agreement in place systems Public Cemetery ( TPU ) Bergota Semarang divided into three kinds of rental system, which permits the lease agreement to use the land tombs, tombs overlapping land lease permits, leases and licenses of land reserves tomb. Implementation of land lease tomb at General Cemetery ( TPU ) Bergota still not done with the maximum and still occurring mismatches between the existing implementation with the Semarang City Regulation No. 9 of 2010. This is because people do not fully comprehend and understand the relevant regulations in the cemetery Semarang. Governments therefore need intensive Semarang to socialize either directly or through the website for the community and society around Bergota Semarang .*

© 2014 Universitas Negeri Semarang

<sup>✉</sup> Alamat korespondensi:

Gedung K1 Lantai 1 FH Unnes

Kampus Sekaran, Gunungpati, Semarang, 50229

E-mail: [fh@unnes.ac.id](mailto:fh@unnes.ac.id)

ISSN 2301-6744

## PENDAHULUAN

Kota Semarang merupakan ibu kota Propinsi Jawa Tengah dengan peningkatan rata-rata jumlah penduduk 1,4% per tahun. Meningkat jumlah penduduk menyebabkan ketersediaan lahan pemukiman semakin terbatas, sedangkan kebutuhan sarana fasilitas sosial terus semakin meningkat. Salah satu sarana fasilitas sosial adalah lahan pemakaman. Tidak dapat dipungkiri, lahan pemakaman jenazah sangatlah dibutuhkan bagi manusia. Sebab pada hakikatnya setiap manusia hidup di dunia ini tidaklah kekal abadi, pasti manusia akan terbujur kaku menjadi jenazah ketika ajal telah tiba menjemput. Sehingga Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini Dinas Tata Kota dan Perumahan Bidang Pemakaman Kota Semarang sesuai tugas dan fungsi merencanakan, mengkoordinasikan, membina, mengawasi dan mengendalikan serta mengevaluasi di Bidang Pelayanan Pemakaman, Bidang Pembangunan dan Pemeliharaan makam serta Pengendalian makam di kota Semarang. Sehingga dikeluarkannya Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2009 tentang penyelenggaraan dan retribusi pelayanan pemakaman jenazah di kota Semarang yang menerapkan sistem sewa tanah makam sebagai salah satu langkah untuk melangsungkan penguburan jenazah ditengah-tengah lahan pemakaman yang sangat terbatas. Pemerintah Kota Semarang mengelola 11 sektor tempat pemakaman, salah satu tempat pemakaman yang terpadat, terluas dibandingkan tempat pemakaman lain di kota Semarang dan menerapkan sistem sewa yaitu Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang. Sistem sewa pada Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota merupakan sistem baru bagi masyarakat kota Semarang. Sehingga terkadang masyarakat belum mengetahui terkait peraturan pemakaman. Sehingga ditakutkan dengan kurangnya pengetahuan masyarakat dan ketidak pahaman masyarakat terkait peraturan sewa tanah makam, menjadikan peluang adanya pungutan liar di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang.

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut (1) Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sistem sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang? (2) Apakah pelaksanaan sistem sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang sudah sesuai dengan peraturan Pemerintah Kota Semarang terkait pemakaman?. Dengan adanya rumusan masalah tersebut, maka bertujuan agar mengetahui pelaksanaan dan kesesuaian perjanjian sistem sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang dengan peraturan terkait pemakaman.

## METODE PENELITIAN

Dalam metode ini yaitu menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris penelitian yang dilakukan dengan meneliti masyarakat luas sebagai pelaksana tetapi juga menitikberatkan obyek penelitian ditinjau dari segi hukum dalam penerapan atau pelaksanaannya. Pada pendekatan masalah ini juga akan disertai dengan wawancara sebagai data pendukung (Soekanto 1995:11).

Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan cara meneliti masyarakat sebagai subyek dari obyek yang akan diteliti yang kemudian data dari meneliti pemahaman atau hal-hal yang terjadi di lingkungan masyarakat tersebut dikaitkan dengan aturan mengenai obyek pembahasan penelitian. Lokasi penelitian meliputi 3 (tiga) tempat yaitu di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota; Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Bergota; dan Dinas Tata Kota Dan Perumahan (DTKP) Kota Semarang. Sumber data dalam penelitian adalah sumber subjek dari mana data dapat diperoleh (Arikunto 2006: 129).

Sumber data penelitian menggunakan sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer didapatkan dari studi lapangan secara langsung ke obyek yang akan diteliti (Moleong 2007:

157), melalui wawancara diantaranya dengan responden dan informan. Responden yang digunakan yaitu masyarakat kota Semarang, penyewa tanah makam, juru kunci, pihak kebersihan maupun perawat makam. Sedangkan sebagai Informan yaitu Kepala Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Kota Semarang, Kepala seksi bidang pemakaman Dinas Tata Kota Dan Perumahan (DTKP) Kota Semarang. Sumber data sekunder di dapatkan melalui studi kepustakaan, teori-teori, pendapat-pendapat, peraturan-peraturan maupun skripsi dan tesis para sarjana. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui wawancara, pengamatan, dan dokumentasi. Wawancara ialah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai, dan merupakan proses interaksi dan komunikasi (Soemitro 1988: 57). Sedangkan dokumen dalam penelitian sebagai sumber data sumber data yang dimanfaatkan untuk menguji, menafsirkan, bahkan untuk meramalkan (Arikunto 2007: 231).

Langkah-langkah dalam menganalisis data menggunakan 3 (tiga) tahap diantaranya: pengumpulan data; penyajian data; dan kesimpulan atau verifikasi data. Ketiga komponen tersebut saling interaktif yaitu saling mempengaruhi dan saling terkait satu sama lain.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota berada di tengah-tengah Kota Semarang tepatnya berada di kelurahan Randusari yang berhimpitan dengan Rumah Sakit Umum Dr. Karyadi, Sekolah Dasar (SD) dan Sekolah Menengah Pertama (SMP) Pangudi Luhur, pasar bunga dan jalan raya. Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota mempunyai luas wilayah  $\pm$  30,0 ha yang terbagi dari 122 blok wilayah pemakaman. Setiap blok dikoordinatori oleh satu orang atau biasanya pihak Dinas Tata Kota Dan Perumahan (DTKP) Bidang Pemakaman Kota Semarang menyebut koordinator blok makam dengan sebutan perawat makam. Pelaksanaan perjanjian sistem sewa tanah makam di

Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang terbagi atas 3 (tiga) macam sistem perjanjian, yaitu diantaranya: Pelaksanaan perjanjian sewa ijin menggunakan tanah makam, ijin menggunakan tanah tumpang, dan ijin sewa tanah makam cadangan di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang.

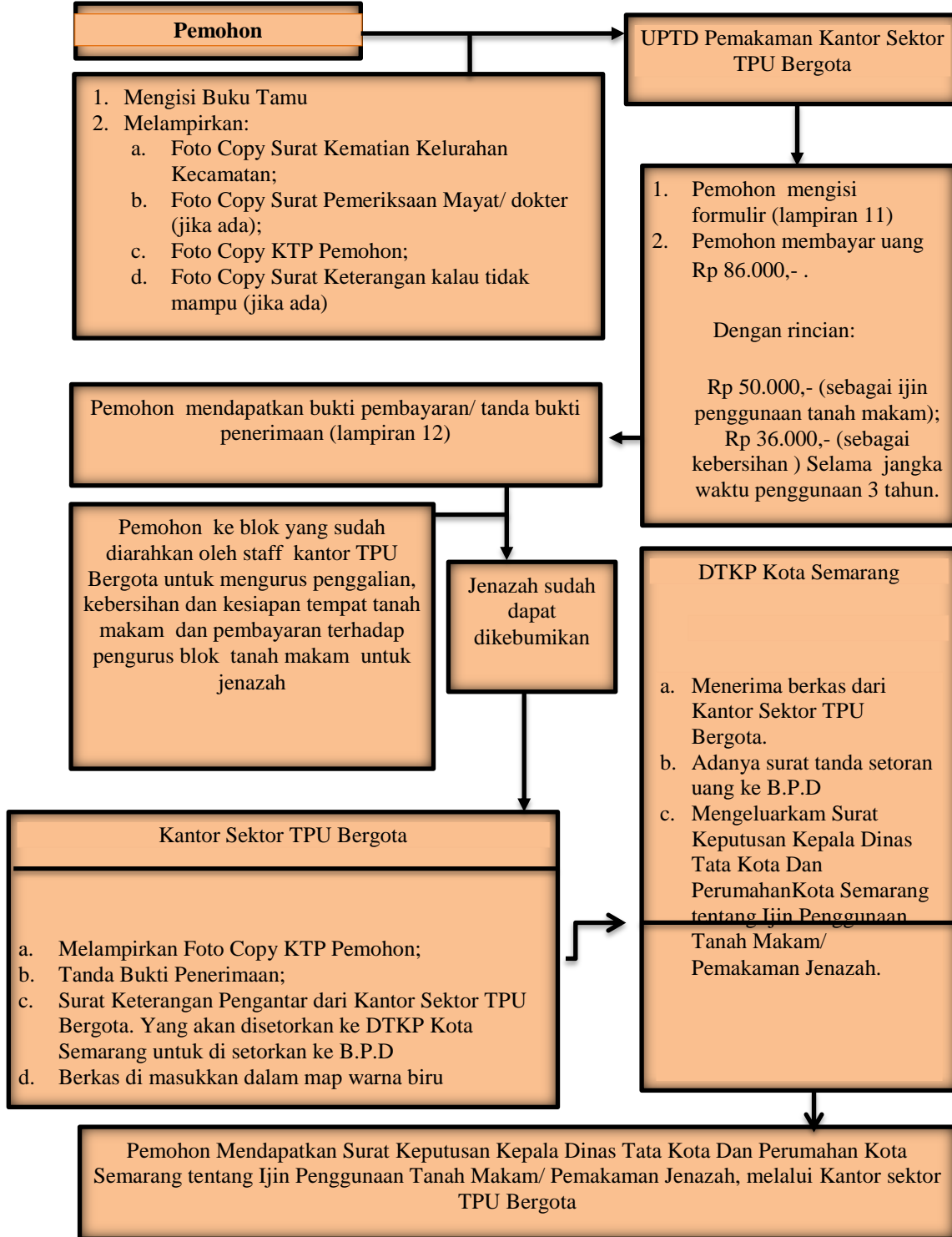
Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Jika dikaitkan dalam perjanjian sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum Bergota Kota Semarang, maka ketika sudah ada kata kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pihak pemohon jenazah dengan pihak Pemerintah Daerah Kota Semarang yang diwakili oleh Kantor Sektor Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang dianggap sudah ada ikatan dan berkekuatan hukum karena perbuatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban para pihak. Penyewa agar mendapatkan ijin penggunaan sewa tanah makam, penyewa harus melengkapi persyaratan administrasi dan non administrasi. Penggunaan tanah makam dan tanah makam tumpang yaitu dengan menyerahkan surat keterangan kematian dari lurah setempat; foto copy KTP/identitas ahli waris/pemohon, dan membayar retribusi pemakaman sesuai ketentuan yang berlaku untuk jenazah yang dimakamkan di Tempat Pemakaman Umum; foto copy surat pemeriksaan mayat/dokter (jika pihak keluarga maupun ahli waris memiliki surat pemeriksaan mayat/jenazah dari pihak dokter); foto copy surat keterangan kalau tidak mampu (surat keterangan tidak mampu yang dimaksud, jika memang pihak ahli waris/ keluarga jenazah tidak mampu secara finansial). Jika secara

administrasi sudah terpenuhi, penyewa dapat memakamkan jenazah di tempat makam yang sudah ditentukan. Adapun proses pelaksanaan ijin sewa tanah

makam dan ijin sewa makam cadangan di Tempat Pemakaman Umum (TPU) di Kota Semarang sebagai berikut:

Bagan 1

Proses Pelaksanaan Ijin Sewa Menggunakan Tanah Makam di TPU Bergota

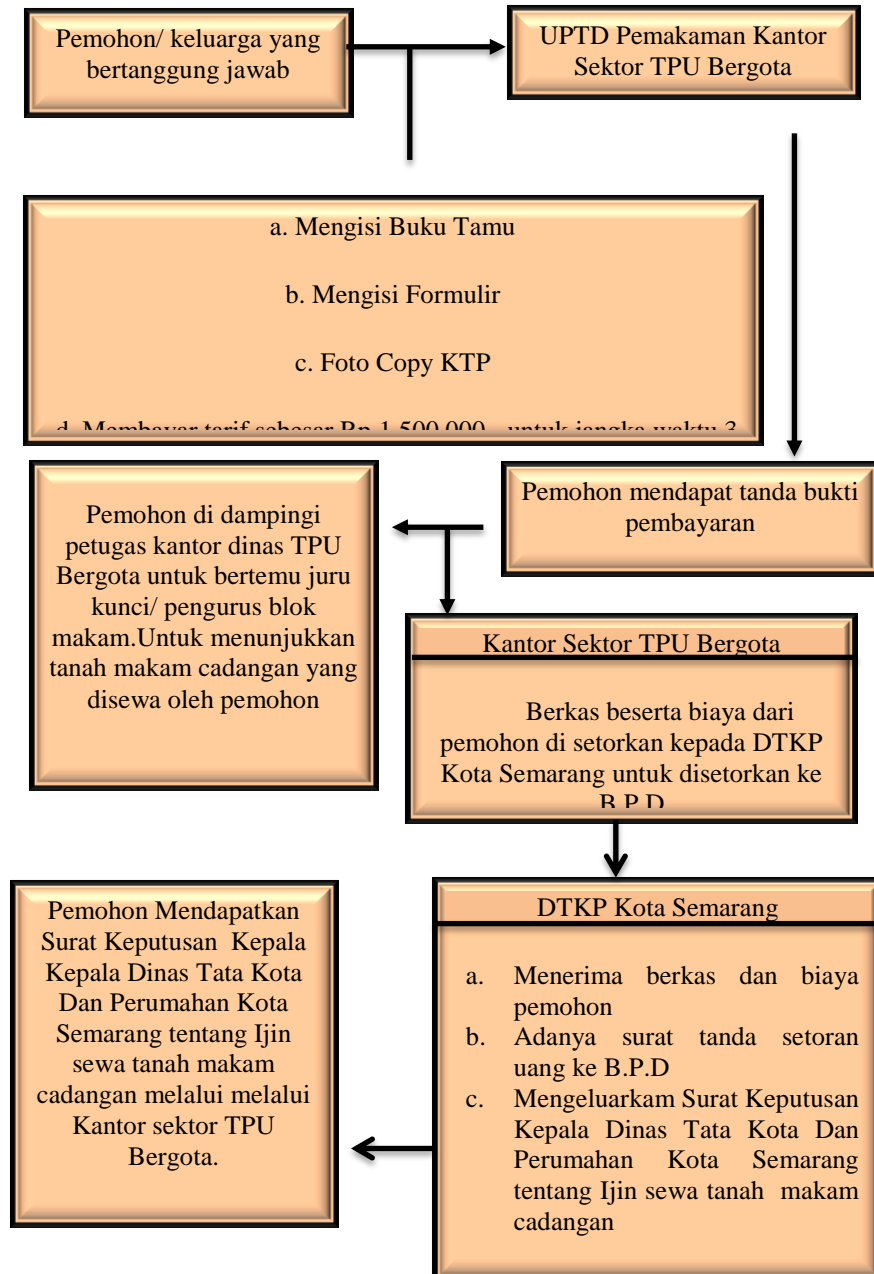


Sumber: Hasil Wawancara dengan Eko Sulistyio,S.E selaku KA. UPTD IV Pemakaman Kantor Sektor TPU Bergota, pada tanggal 18 Maret 2014 yang telah diolah oleh penulis.

Untuk ijin sewa tanah makam tumpang sama seperti proses ijin sewa penggunaan tanah makam cadangan, akantetapi untuk sewa tanah makam tumpang harus ada persetujuan terlebih dahulu oleh ahli waris makam yang akan ditumpanginya serta yang diperbolehkan untuk sewa tumpang harus masih dalam satu keluarga.

Bagan 2

Proses Ijin Pesan Tempat Tanah Makam Cadangan di TPU Bergota Kota Semarang



Sumber: Hasil wawancara dengan Didik Budijono, S.H., M.Si selaku Kasie. DTKP Bidang Pemakaman, pada tanggal 20 Maret 2014, yang telah diolah oleh penulis.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang terdapat ketidak sesuaian dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10

Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Dan Retribusi Pelayanan Pemakaman Jenazah di Kota Semarang. Ketidaksesuaian yang terjadi

diantaranya yaitu tidak tersedianya fasilitas area parkir; palereman atau *rest area*; bentuk bangunan makam yang hanya berukuran 100 x 200 cm dengan tanpa ditanami rumput di atasnya yang seharusnya dalam setiap pemakaman umum harus terdapat lahan parkir, palereman serta bangunan makam. Berdasarkan Pasal 11 Perda no 10 tahun 2009 berikut:

panjang ukurannya 1,25 X 1,5 m yang di atasnya ditanami rumput. Akan tetapi dalam pelaksanaannya banyak dijumpai tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang yang terdapat bangunan dan bentuk nisan yang bermacam-macam dan tidak beraturan. Adapun gambar hasil observasi sebagai

Berdasarkan Pasal 35 huruf (a) dan (f) untuk ijin penggunaan tanah makam baru maupun tumpang sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dan untuk tarif kebersihan pertahunnya 10.000,- (sepuluh ribu rupiah), jika diakumulasi untuk tiga tahunnya menjadi Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah). Jadi untuk total keseluruhan untuk jangka waktu 3 tahun adalah Rp. 80.000,- (delapan puluh ribu rupiah). Adanya perbedaan selisih tarif sewa tanah makam yaitu Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) untuk jangka waktu tiga tahun di tambah tarif untuk juru kunci dan penggali makam dan kebersihan dikenakan biaya ±Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap petak makam. Hal berbeda juga ditemukan dalam Ijin sewa tanah makam cadangan, berdasarkan

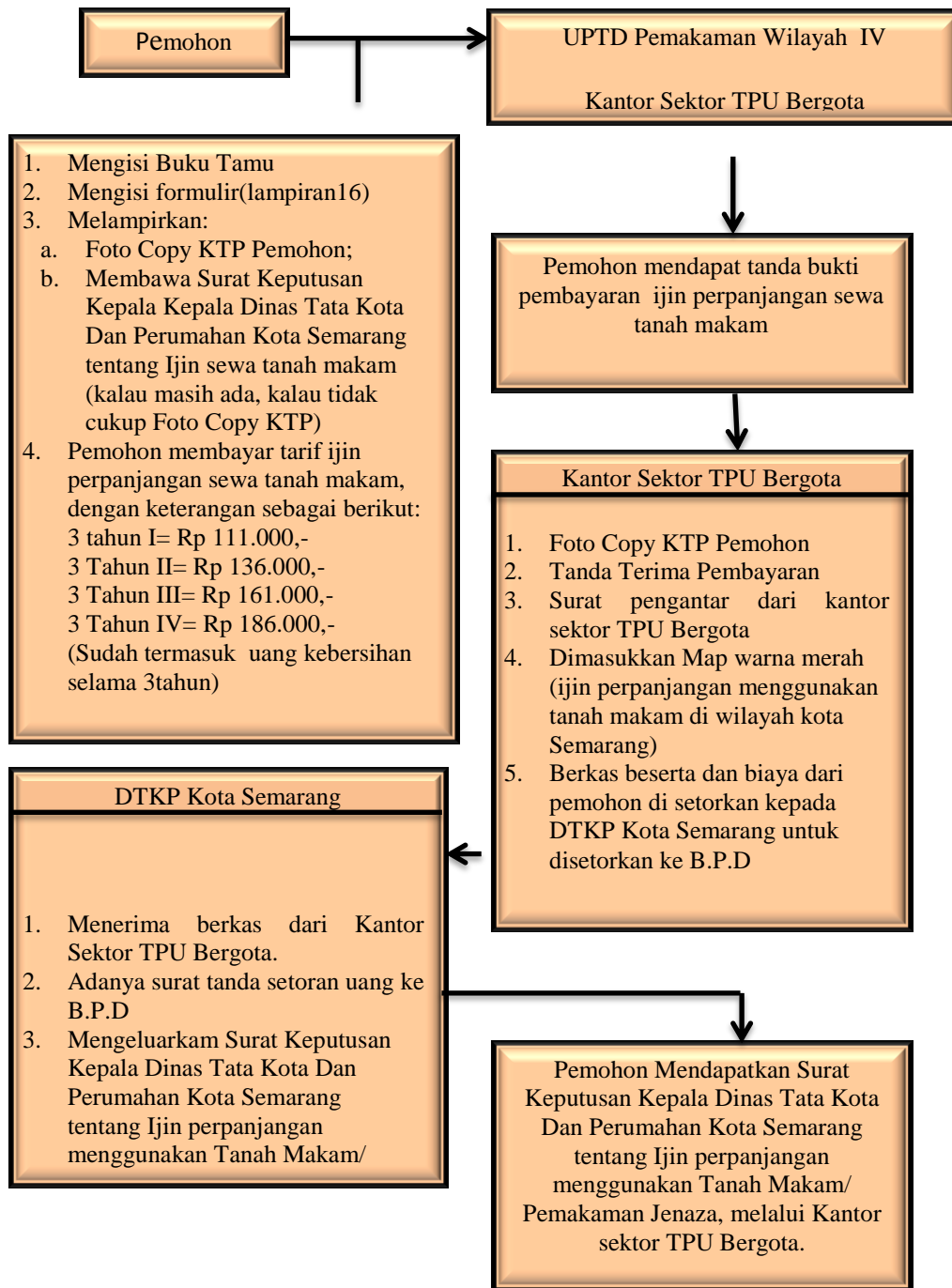
hasil wawancara dengan juru kunci bahwa masyarakat yang ingin melakukan sewa tanah makam cadangan harus membayar ± Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sampai ± Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah). Sedangkan dalam peraturan tarif yang dikenakan Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun per petak makam dan pembayarannya harus kepada Kantor sektor Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang.

Setelah dalam jangka waktu 3 tahun masa sewa maka pemohon diberikan kesempatan untuk memperpanjang sewa ataukah tidak. Jika penyewa ingin memperpanjang ijin sewa tanah makam maka prosedur adapun sebagai berikut:



Bagan 3

Prosedur Ijin Perpanjangan Menggunakan Sewa Tanah Makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang



Sumber: Hasil Wawancara dengan Eko Sulisty, S.E selaku KA. UPTD IV Pemakaman Kantor Sektor TPU Bergota, pada tanggal 18 Maret yang telah diolah oleh peneliti.

Prosedur perpanjangan sijin sewa tanah makam diatas merupakan sama halnya ijin sewa tanah makam cadangan, hanya saja untuk perpanjangan tanah makam cadangan cukup ahli waris dari salah satu jenazah saja yang membayar. Akan tetapi terdapat selisih harga ang berbeda terhadap tarif perpanjangan, yang seharusnya berdasarkan Pasal 35 Perda No 10 tahun 2009 diantaranya:

a. Perpanjangan I sebesar  
=Rp. 105.000,-

dengan penghitungan sebagai berikut,

Tarif sewa  
=50.000,-

Tarif kebersihan selama 3 tahun  
=30.000,-

Total =80.000,-  
(delapan puluh ribu rupiah)

Perpanjangan I = Tarif sewa dan  
kebersihan + 50% dari sewa  
= 80.000,- + 25.000,-

Total = Rp. 105.000,-  
(seratus lima ribu rupiah)

b. Perpanjangan II sebesar =  
Rp. 130.000,-

Perpanjangan II = Tarif sewa dan kebersihan +  
100% dari sewa  
= 80.000,- + 50.000,-

Total = Rp.130.000,- (seratus tiga puluh ribu  
rupiah)

c. Perpanjangan III sebesar  
= Rp. 230.000,-

Perpanjangan III = Tarif sewa dan kebersihan  
+ 150% dari sewa  
= 80.000,- + 150.000,-

Total = Rp. 230.000,- (dua ratus tiga puluh  
ribu rupiah)

d. Perpanjangan IV dan  
seterusnya sebesar = Rp.  
280.000,-

Perpanjangan IV = Tarif sewa dan kebersihan  
+ 200% dari sewa  
= 80.000,- + 200.000,-

Total = Rp.280.000,-(dua ratus delapan puluh  
ribu rupiah)

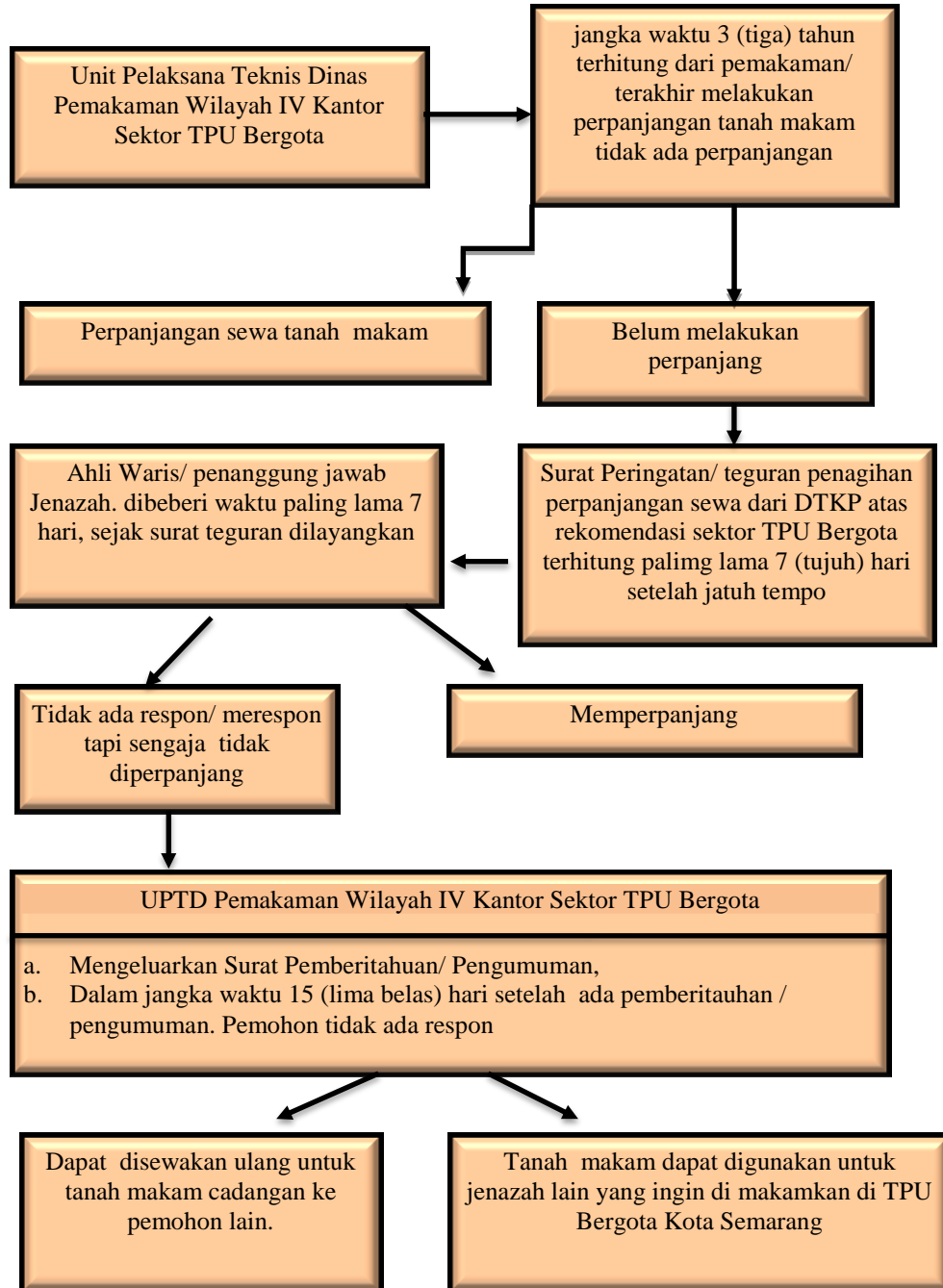
Tarif perpanjangan sewa tanah makam tumpang dengan besaran tarif untuk perpanjangan penggunaan tanah makam adalah sama. Sedangkan perpanjangan sewa tanah makam cadangan yang seharusnya 3 tahun I= Rp 2.280.000,-; 3 Tahun II= Rp 3.030.000,-; 3 Tahun III= Rp 3.780.000,-; 3 Tahun IV= Rp 4.530.000,- (Sudah termasuk uang kebersihan selama 3 tahun). Akan tetapi dalam kenyataan yang terjadi di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota dalam perpanjangan maupun penyewaannya terhadap juru kuci, perawat makam, pekerja pengali makam. Hal tersebut tentu melanggar ketentuan yang ada, karena yang berhak atas pengelolaan dan pemberian ijin adalah Dinas Tata Kota Dan Perumahan (DTKP) Kota Semarang dibantu oleh kantor sektor Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang.

Ketika penyewa pada jangka waktu yang telah ditentukan tidak melakukan pembayaran, maka penyewa akan dilayangkan surat peringatan, adapun proses sebagai berikut:



Bagan 4.8

Prosedur Penagihan Ijin Sewa Tanah Makam hingga Berakhirnya Ijin Sewa Tanah di TPU Bergota



Sumber : Hasil Wawancara dengan Eko Sulisty, S.E selaku KA. UPTD IV Pemakaman Kantor Sektor TPU Bergota pada tanggal 18 Maret 2014 yang telah diolah oleh penulis.

## SIMPULAN

Pelaksanaan perjanjian sewa tanah makam di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Bergota Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 belum terlaksana dengan maksimal dan semestinya, hal ini terbukti masih adanya pungutan liar, pihak perantara/ pihak ketiga, tarif yang lebih tinggi dari pada peraturan yang berlaku, ketidak sesuaian penggunaan tanah makam oleh penyewa, serta terjadinya penyalahgunaan kewenangan dengan oleh juru kunci, penggali tanah makam, maupun pihak kebersihan dalam melakukan penyediaan sewa tanah makam cadangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian suatu pendekatan praktik*. Jakarta: PT.Rineka Cipta.
- Moelong, Lexy J. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Soekanto Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Pres.
- Soemitro Ronny Hajitijo. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata  
Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009, *Tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Pelayanan Pemakaman Jenazah Di Kota Semarang*.