

**PROSES KONSINYASI GANTI KERUGIAN DALAM PENYELESAIAN
PERKARA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Studi di Pengadilan Negeri Medan)**

SKRIPSI
Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

Oleh:
DEVI RAMADANI
NPM 1606200529P



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA
UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DEVI RAMADANI
NPM : 1606200529P
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES KONSINYASI GANTI KERUGIAN DALAM
PENYELESAIAN PERKARA PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Studi Di Pengadilan Negeri Medan)

PENDAFTARAN : Tanggal 03 Agustus 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Sripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn
NIDN : 0103057201



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan
tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI
SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM
STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 06 Agustus 2020, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DEVI RAMADANI
NPM : 1606200529P
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES KONSINYASI GANTI KERUGIAN DALAM
PENYELESAIAN PERKARA PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Studi Di Pengadilan Negeri Medan)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Acara.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Dr. IDA HANDAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn.
2. Nurhilmiyah, S.H., M.H.
3. Dr. Eka N.A.M Sihombing, S.H., M.Hum.

1. _____
2. _____
3. _____



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DEVI RAMADANI
NPM : 1606200529P
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES KONSINYASI GANTI KERUGIAN DALAM
PENYELESAIAN PERKARA PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM
(Studi Di Pengadilan Negeri Medan)

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 03 Agustus 2020.

DOSEN PEMBIMBING

M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,CN.,MKn
NIDN: 0103057201

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Nama : Devi Ramadani
NPM : 1606200529P
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Acara
Judul Skripsi : **PROSES KONSINYASI GANTI KERUGIAN DALAM
PENYELESAIAN PERKARA PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Studi Di Pengadilan Negeri Medan)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 29 Juli 2020
Saya yang menyatakan,



Devi Ramadani
NPM: 1606200529P

ABSTRAK

PROSES KONSINYASI GANTI KERUGIAN DALAM PENYELESAIAN PERKARA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi di Pengadilan Negeri Medan)

Devi Ramadani

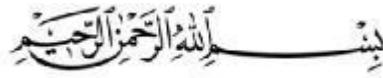
Penitipan uang (konsinyasi) ganti kerugian ke Pengadilan dikenal sebagaimana disebutkan dalam pasal 1404 KUHPerdara, di mana konsinyasi merupakan cara yang dilakukan oleh debitur untuk melunasi utang perjanjiannya dengan cara penawaran tunai yang diikuti oleh penitipan objek hutang tersebut ke Pengadilan. Dalam hal ini, baik debitur maupun kreditur berada dalam suatu hubungan perikatan. Dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum juga dikenal istilah konsinyasi, namun konsinyasi di sini bukan terjadi karena adanya hubungan perikatan antara kreditur dan debitur, melainkan karena adanya keberatan mengenai besaran ganti rugi antara pemerintah dengan masyarakat yang terkena objek pengadaan tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui ketentuan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut hukum di Indonesia, untuk mengetahui proses konsinyasi ganti kerugian di Pengadilan Negeri Medan dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan untuk mengetahui hambatan dalam proses konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara kepada pihak Pengadilan Negeri Medan dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa penitipan uang (konsinyasi) ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak sesuai dengan penitipan sebagaimana disebutkan dalam KUHPerdara. Ketentuan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dalam Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

**Kata Kunci : Konsinyasi, Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah Bagi
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya skripsi ini dapat di selesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Proses Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agusani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H.,M.H.

Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H.,C.N.,M.Kn selaku pembimbing, Bapak Dr. Eka N.A.M Sihombing, S.H.,M.Hum selaku penguji I

dan Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H sebagai penguji II yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini terselesaikan.

Disampaikan juga terima kasih kepada Ketua bagian Hukum Acara Bapak M. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H dan seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang sangat membantu dan dorongan dalam kelancaran pengerjaan skripsi ini. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada narasumber Bapak M Abdul Rahman, S.H., M.H., selaku Juru Sita di Pengadilan Negeri Medan yang telah membantu dan memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi tingginya diberikan terimakasih kepada Ayah saya, Bapak Wakiyo dan Ibu saya, Ibu Sulastri yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan dan kasih sayang, juga kepada Adik saya Dwi Mei Siska Rani dan M Rizky Adriansyah serta Abang Wismoyo Hardiyogo yang telah memberikan semangat dan dukungan hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Syariful Mahya, Afni Milanda Zega, Winda Widia Sari, Bella Safira, Suci Indriani, Dhea Anggelika, Neiny Andriani, Kahfi Kalwi, Marhabansyah, Wahyu Effendi Sitorus, Yoga Prabowo dan kakak kakak KMM yang selalu ada, terimakasih semua atas kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu

persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retak gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 29 Juli 2020

**Hormat Saya
Penulis**

**DEVI RAMADANI
NPM 1606200529P**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar.	ii
Daftar Isi.....	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.	6
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	7
C. Definisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian	12
3. Sumber Data.....	12
4. Alat Pengumpulan Data.	14
5. Analisis Data.	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Pengadaan Tanah. 16
- B. Konsinyasi..... 26
- C. Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan. 31

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Ketentuan Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Di Indonesia. 37
- B. Proses Konsinyasi Ganti Kerugian Di Pengadilan Negeri Medan Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 52
 - 1. Dalam Hal Pihak Yang Berhak Menolak Bentuk dan/atau Besar Ganti Kerugian Tetapi Tidak Mengajukan Keberatan Ke Pengadilan. 55
 - 2. Dalam Hal Pihak Yang Berhak Menolak Bentuk dan/atau Besar Ganti Kerugian Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap. 59
 - 3. Dalam Hal Pihak Yang Berhak Tidak Diketahui Keberadaannya. 64
 - 4. Dalam Hal Objek Pengadaan Tanah Sedang Menjadi Objek Perkara di Pengadilan..... 67
 - 5. Dalam Hal Objek Pengadaan Tanah Masih Dipersengketakan Kepemilikannya. 70

C. Hambatan Dalam Proses Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Pengadilan Negeri Medan.....	73
---	----

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA	79
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

1. Daftar Wawancara
2. Surat Keterangan Riset

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dipergunakan untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan bangsa Indonesia, bukan hanya merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi tapi juga mengandung aspek spiritual. Tanah adalah segalanya dalam kehidupan masyarakat Indonesia yang agraris dan dalam perkembangannya menjadi agraris industri.¹

Sebagai karunia Tuhan sekaligus sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara untuk turut mengaturnya. Hal ini sesuai amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini bermakna kepentingan bersama menjadi tujuan dan sasaran

¹Sugianto dan Leliya. 2017. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Prespektif Hukum dan Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*. Yogyakarta : Deepublish. halaman 1.

utama, pemanfaatan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebesar-besarnya untuk kepentingan umum dan kesejahteraan bersama.²

Perkembangan zaman semakin hari kian pesat, Indonesia sebagai salah satu negara berkembang dituntut untuk terus melakukan pembangunan untuk mengikuti perkembangan zaman yang ada. Pembangunan merupakan salah satu sarana untuk mensejahterakan rakyat, oleh sebab itu setiap negara termasuk Indonesia selalu giat melakukan kegiatan pembangunan, salah satunya adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas agar tercapai kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, dimana tanggung jawab untuk melaksanakan hal tersebut ada pada pihak pemerintah.

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan infrastruktur seperti jalan tol, gedung sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan serta pembangunan untuk kepentingan umum lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Salah satu upaya untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan oleh pemerintah sendiri sehingga pengadaannya harus dilakukan secara tepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.³

²Arba. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 2.

³Aartje Tehupeiory. 2017. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses. halaman 67.

Pada mulanya, kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan menggunakan tanah negara, namun karena terbatasnya tanah negara, maka kemudian mulai ada kebijakan untuk menggunakan tanah masyarakat yang telah dilengkapi dengan sesuatu hak atas tanah. Salah satu tanah yang digunakan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu tanah yang dilengkapi dengan hak milik. Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan memperoleh tanah-tanah hak. Kegiatan mengambil tanah inilah disebut dengan Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945, yang dengan latar belakang prinsip tersebut pemerintah melaksanakannya dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.⁴

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan dua cara dan menggunakan lembaga hukum yang pertama, yaitu pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.⁵Ketentuan mengenai pencabutan hak diatur dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan

⁴Arba, *Op. Cit.*, halaman 40.

⁵Adrian Sutedi. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 46.

bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.⁶

Dalam banyak hal pencabutan, pembebasan dan pelepasan hak atas tanah selalu menimbulkan eksekusi yang mempunyai dampak cukup besar terhadap stabilitas masyarakat. Berbagai ketegangan timbul dalam masyarakat, karena adanya ketidaksepakatan antara pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil untuk keperluan proyek-proyek pembangunan dan pihak penguasa yang bertugas untuk melakukan hal tersebut.⁷

Salah satu kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu pengadaan tanah untuk proyek Jalan Tol Medan-Binjai, yaitu berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor : 188.44/292/KPTS/2017 tanggal 15 Juni 2017, tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai Provinsi Sumatera Utara. Permasalahan yang menjadi kendala adalah mengenai ketidaksepakatan bentuk dan nilai ganti rugi, tanah masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri dan pemilik tanah yang tidak diketahui lagi keberadaannya dan alamat domisilinya di Republik Indonesia.

Seharusnya mekanisme musyawarah menjadi sarana untuk mencari jalan tengah untuk menentukan besarnya ganti kerugian sering kali tidak mencapai kata sepakat dari masyarakat sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan dengan alasan untuk kepentingan umum, pemerintah melalui panitia

⁶Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁷Adrian Sutedi, *Loc. Cit.*,

pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian mengajukan permohonan konsinyasi ganti kerugian ke Pengadilan Negeri setempat.

Permohonan dalam hukum acara perdata biasa disebut dengan gugatan *voluntair* yaitu permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditunjukkan kepada Pengadilan Negeri. Ciri dari permohonan atau gugatan *voluntair* diajukan untuk menyelesaikan kepentingan pemohon tentang suatu permasalahan perdata yang memerlukan kepastian hukum.⁸

Di dalam Pasal 1381 KUHPperdata, disebutkan bahwa salah satu cara berakhir atau hapusnya perikatan adalah karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan. Jadi konsinyasi merupakan salah satu cara berakhirnya perikatan. Konsinyasi menurut Pasal 1404 KUHPperdata yaitu sebagai berikut:

“jika si berpiutang menolak pembayaran, maka siberutang dapat melakukan pembayaran tunai apa yang diutangnya kepada pengadilan. Penawaran yang demikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berutang, dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut Undang-Undang sedangkan apa yang dititipkan secara itu tetap atas tanggungan si berpiutang.”

Pembangunan yang diperuntukkan untuk kepentingan umum menuntut adanya pemenuhan kebutuhan akan pengadaan tanah secara cepat. Menurut pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa pemerintah dalam hal ini pemerintah daerah diharuskan untuk melakukan konsultasi publik. Mekanisme

⁸M Yahya Harahap.2017. “*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*”. Jakarta: Sinar Grafika.halaman 30.

musyawarah (konsultasi publik) yang menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum. Para pihak yang keberatan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang kemudian diteruskan ke Mahkamah Agung apabila ada pihak yang keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri setempat setelah ada putusan dari Mahkamah Agung melalui panitia pengadaan tanah dapat menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan negeri setempat melalui prosedur konsinyasi ganti kerugian apabila ada pihak yang tetap keberatan terhadap putusan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka diambil judul penelitian “**Proses Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi di Pengadilan Negeri Medan)**” untuk dibahas lebih lanjut didalam skripsi.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, dapat ditarik permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan pada penelitian ini. Adapun masalah yang dirumuskan pada penelitian ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana ketentuan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut hukum di Indonesia?
- b. Bagaimana proses konsinyasi ganti kerugian di Pengadilan Negeri Medan dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?

- c. Bagaimana hambatan dalam proses konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan faedah bagi dunia hukum terutama bagi praktisi dan masyarakat yang terlibat dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya dalam hal perlu dilakukan penitipan uang ganti kerugian sebagai langkah akhir dalam mendapatkan tanah. Faedah penelitian yang diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, yaitu untuk menambah wawasan dan khazanah ilmu pengetahuan dibidang hukum acara agar mengetahui lebih lanjut mengenai hukum acara yang digunakan dalam proses konsinyasi ganti kerugian yang dilakukan Pengadilan Negeri Medan dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Secara praktis, yaitu sebagai sumbangsih pemikiran bagi pemerintah dalam melakukan proses konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut hukum di Indonesia.
2. Untuk mengetahui proses konsinyasi ganti kerugian di Pengadilan Negeri Medan dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Untuk mengetahui hambatan dalam proses konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.⁹

Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu “Proses Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi di Pengadilan Negeri Medan)”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Proses

⁹Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan : Pustaka Prima. halaman 17.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Proses merupakan runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu, rangkaian tindakan, perbuatan, atau pengolahan yang menghasilkan produk, perkara dalam pengadilan.

2. Konsinyasi

Secara etimologi (asal kata) pengistilahan konsinyasi dalam Bahasa Inggris berasal dari kata *consign*, *consignment* artinya menyerahkan sebagai penitipan. Adapun dari bahasa Belanda, *cosignatie* yang artinya penitipan uang atau barang pada pengadilan guna membayar utang.¹⁰

3. Ganti Kerugian

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.¹¹

4. Perkara

Perkara dapat diartikan sebagai masalah atau persoalan atau urusan dan perlu penyelesaian. Secara teori perkara dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu perkara yang mengandung sengketa, yang mengandung perselisihan, terdapat kepentingan atau hak yang dituntut oleh pihak yang satu terhadap pihak lainnya dan perkara yang tidak ada sengketanya, tidak mengandung perselisihan di dalamnya.¹²

5. Pengadaan Tanah

¹⁰Aartje Tehupeiory. *Loc. Cit.*,

¹¹Pasal 1 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹²Henri, "Pengertian Perkara dan Perbedaan Perkara Perdata Dengan Pidana". <https://butew.com/2018/10/28/pengertian-perkara-dan-perbedaan-perkara-perdata-dengan-pidana/>, diakses pada tanggal 15 juli 2020 pukul 21.00 WIB.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.¹³

6. Kepentingan Umum

Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹⁴

D. Keaslian Penelitian

Sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan terhadap judul yang sama atau relevan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum maupun dilakukan penelusuran (*searching*) di situs-situs resmi perguruan tinggi melalui media internet dan diperoleh bahwa tidak ada judul yang sama persis ruang lingkupnya dengan penelitian ini.

Penelitian yang berjudul “Proses Konsinyasi Ganti Kerugian dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi di Pengadilan Negeri Medan)” menurut sepengetahuan penulis belum pernah ada yang meneliti/mengangkat sebelumnya. Adapun beberapa judul skripsi yang relevan atau memiliki kemiripan terhadap judul yang diangkat penulis yaitu sebagai berikut:

¹³Berdasarkan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹⁴Berdasarkan pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1. Skripsi Iin Karnaen, NIM 130200175, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2018 yang berjudul “Penyelesaian Konsinyasi Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Jalan Arteri Akses Bandara Kualanamu (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 235/PDT/2015/PT-MDN)”. Skripsi ini merupakan penelitian Yuridis Normatif untuk mengkaji ketentuan-ketentuan hukum positif maupun asas-asas hukum.
2. Skripsi Purnawati, NIM 12340123, Mahasiswi Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Tahun 2015 yang berjudul “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)”. Skripsi ini merupakan jenis penelitian *field research* untuk memberi gambaran selengkap-lengkapny mengenai mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan analisis hukum dan perundang-undangan, khususnya pengadaan tanah bagi pembangunan *flyover* Jombor di Kabupaten Sleman Daerah Istimewah Yogyakarta.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat. Penelitian hukum pada dasarnya suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode,

sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu.¹⁵

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian ini menggunakan jenis dan pendekatan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Pendekatan yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data skunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan¹⁶.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan penelitian hukum tersebut, maka kecendrungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁷

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

¹⁵Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim.2018.*Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenamedia Group. halaman 16.

¹⁶Ida Hanifah, dkk.*Op.Cit.*,halaman 19.

¹⁷*Ibid.*,halaman 20.

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an yaitu Surah Asy-Syu'ara' Ayat 183. Data yang terdiri dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula data kewahyuan.¹⁸
- b. Data primer yaitu data yang di peroleh langsung dari lapangan.
- c. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Data sekunder terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan

¹⁸ *Ibid.*,

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

f) Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.¹⁹
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus atau ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.²⁰

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Pengumpulan data studi lapangan (*field research*) melalui wawancara dengan narasumber dari Pengadilan Negeri Medan yaitu Bapak H.Abdul Rahman, SH.,MH selaku Jurusita di Pengadilan Negeri Medan

¹⁹ *Ibid.*, halaman 21.

²⁰ *Ibid.*,

b. Pengumpulan data studi kepustakaan (*library research*).

Pengumpulan data studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan dua cara yaitu :

- 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library reseaech*) secara langsung dengan mengunjungi toko buku, perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara guna memperoleh sumber bahan hukum yang relevan dengan judul penelitian.
- 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* guna memperoleh sumber bahan hukum yang relevan dengan judul penelitian.

5. Analisis Data

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, dan pasal-pasal didalam Undang-Undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dengan data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dengan penelitian ini. Data yang dianalisis secara kualitatif akan ditemukan dalam bentuk uraian secara sistematis, selanjutnya data diolah dan dinyatakan secara deskriptif sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud didalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Tanah dan pembangunan adalah dua unsur yang satu dengan lainnya berkaitan, dengan perkataan lain, tidak ada pembangunan tanpa tanah. Secara istilah yang dimaksud pengadaan tanah adalah mengadakan atau menyediakan tanah oleh pihak tertentu baik dari pemerintah maupun dari pihak swasta.

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur berdasarkan hukum. Istilah pengadaan tanah pertama kali digunakan setelah terbitnya Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang memuat dalam Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.²¹ Namun, dengan seiring berjalannya waktu Keputusan Presiden ini tidak berlaku lagi, dan diganti dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mengartikan pengadaaan tanah, yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak. Pengertian pengadaan tanah juga meliputi unsur

²¹Edi Rohaedi, dkk. "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *dalam jurnal Pakuan Law Review Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2019*. halaman 200.

kepentingan umum, mekanisme musyawarah, dan ganti kerugian kepada pihak yang berhak.²²

Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal istilah pengadaan tanah. UUPA hanya mengenal istilah Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum yang diatur dalam Pasal 18.

Adapun pengertian Pengadaan Tanah menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 sebagaimana telah diubah yang keempat oleh pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah “kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang memerlukan tanah sesuai dan berdasarkan kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah”.²³

Pelaksanaan ganti kerugian yang adil sebagaimana dalam Qur'an Surah Asy-Syu'ara' Ayat 183 :

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٨٣﴾

²²Aartje Tehupeiory, *Op.Cit.*,halaman 69.

²³ Suyanto. 2020. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Jakad Publishing. Halaman 83.

Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.

Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikemukakan oleh Urip Santoso berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang memuat unsur-unsur, yaitu:²⁴

1. Kegiatan menyediakan tanah;
2. Untuk kepentingan umum;
3. Instansi yang memerlukan tanah;
4. Sesuai dan berdasarkan kepada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah di tetapkan;
5. Pemberian ganti kerugian yang layak dan adil;
6. Pihak yang berhak atas tanah, bangunan,tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritik didasarkan prinsip/asas tertentu dan terbagi menjadi dua subsistem:

1. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum;
2. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersil).²⁵

Pada penyelenggaraan pengadaan untuk pembangunan kepentingan umum tidak boleh mengabaikan kepentingan masyarakat dan individu pemegang hak.²⁶

²⁴*Ibid.*, halaman 83-84.

²⁵Rahayu Subekti. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum". *dalam Jurnal Yustisia* Vol. 5 No. 2 Mei-Agustus 2016. halaman 381.

²⁶Arba, *Op.Cit.*, halaman 68.

Pelaksanaan pengadaan tanah harus mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut:²⁷

1. Peran tanah dalam kehidupan manusia;
2. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
3. Prinsip kepastian hukum;
4. Pelaksanaannya dengan cara cepat dan transparan;
5. Musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah; dan
6. Mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera.

Menurut pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Asas Kemanusiaan;

Yang dimaksud dengan asas kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

2. Asas Keadilan;

Yang dimaksud dengan asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

3. Asas Kemanfaatan;

²⁷Aartje Tehupeiory, *Op.Cit.*, halaman 79.

Yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara

4. Asas Kepastian;

Yang dimaksud dengan asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

5. Asas Keterbukaan;

Yang dimaksud dengan asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

6. Asas Kesepakatan;

Yang dimaksud dengan asas kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

7. Asas Keikutsertaan;

Yang dimaksud dengan asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

8. Asas Kesejahteraan;

Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

9. Asas Keberlanjutan; dan

Yang dimaksud dengan asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

10. Asas Keselarasan.

Yang dimaksud dengan asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Prosedur penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 13, *juncto* Ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 2, yaitu diselenggarakan melalui 4 tahapan sebagai berikut:²⁸

1. Perencanaan

Dalam tahapan perencanaan instansi yang memerlukan tanah membuat rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah.²⁹

Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2

²⁸ *Ibid.* halaman 70.

²⁹Djoni Sumardi Gozali. 2018. *Hukum Pengadaan Tanah Asas Kesepakatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*. Yogyakarta: UII Press. halaman 70.

Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum agar menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang sedikitnya memuat:

- a. Maksud dan tujuan pembangunan;
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. Letak tanah;
- d. Luas tanah yg dibutuhkan;
- e. Gambaran umum status tanah;
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- h. Perkiraan nilai tanah;
- i. Rencana penganggaran.

2. Persiapan

Pada tahap persiapan instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pelaksanaan melakukan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat, pendataan awal dan konsultasi publik.³⁰

Dalam tahapan persiapan, sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Gubernur membentuk tim persiapan dalam waktu paling

³⁰*Ibid.*, halaman 71.

lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur, yang beranggotakan:

- a. Bupati/Walikota;
- b. Satuan Kerja Perangkat Daerah Provinsi terkait;
- c. Instansi yang memerlukan tanah; dan
- d. Instansi terkait lainnya.

3. Pelaksanaan

Dalam tahap pelaksanaan atas dasar penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan.³¹

Berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan penetapan lokasi instansi yang membutuhkan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan setelah penetapan lokasi oleh Gubernur. Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh Unit Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Adapun kegiatan-kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah dan mengumpulkan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah yang dilaksanakan dalam waktu paling lama 30

³¹*Ibid.*,halaman 72.

(tiga puluh) hari kerja. Yang meliputi kegiatan pengukuran dan penetapan bidang perbidang tanah serta pengumpulan data pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah.³² Hasil dari Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah diumumkan di kantor Desa/Kelurahan, kantor Kecamatan dan tempat pengadaan tanah dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja dan wajib diumumkan secara bertahap, parsial atau keseluruhan;

b. Penilaian ganti kerugian;

Berkaitan dengan penilaian ganti kerugian, telah diatur didalam pasal 31-36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Berdasarkan pasal 33 Penilaian besar ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Dan bentuk ganti kerugian pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *Juncto* pasal 74 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur tentang bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang diantaranya berupa Uang, Tanah pengganti, Pemukiman kembali, dan Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.

³²Djoni Sumardi Gozali.2019.*Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur Serta Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.halaman 68.

c. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.³³

d. Pemberian ganti kerugian;

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan kepada pihak yang berhak. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

e. Pelepasan hak atas tanah.

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

4. Penyerahan hasil

Sesuai ketentuan Pasal 112 ayat (1) dan (4) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan

³³*Ibid.*, halaman 73.

tanah paling lama 3 hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah dengan berita acara. Setelah proses penyerahan, paling lama 30 hari kerja instansi yang memerlukan tanah wajib melakukan pendaftaran/pensertifikatan untuk dapat dimulai proses pembangunan.

B. Konsinyasi

Secara etimologi (asal kata) pengistilahan konsinyasi dalam Bahasa Inggris berasal dari kata *consign, consignment* artinya menyerahkan sebagai penitipan. Adapun dari bahasa Belanda, *consignatie* yang artinya penitipan uang atau barang pada pengadilan guna membayar utang. Pada bahasa Prancis konsinyasi berasal dari kata *depot vonte* artinya penitipan barang.³⁴

Menurut Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia kata konsinyasi diartikan sebagai “penitipan uang ke pengadilan.” Sejalan dengan hal tersebut kamus hukum karya Andi Hamzah menjelaskan *consignatie* dengan merujuk tahap penyimpanan.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, tentang penitipan uang ganti kerugian diatur dalam pasal 42:³⁵

1. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana

³⁴Aartje Tehupeiory, *Op.Cit.*, halaman 6-7.

³⁵ Tami Rusli. “Analisis Pelaksanaan Konsinyasi Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah”. *dalam Jurnal Keadilan Progresif* Volume 9 Nomor 1 Maret 2018. halaman 18.

dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

2. Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
 - a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 - 1). Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - 2). Masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - 3). Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - 4). Menjadi jaminan di bank.

Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Secara garis besar konsinyasi menurut pasal 1381 KUHPerdara adalah penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan/konsinyasi, sebagaimana diatur dalam pasal 1404-1412 KUHPerdara sebagai berikut ³⁶:

³⁶ Tami Rusli. *Op. Cit.*, halaman 19.

1. Pasal 1404 KUHPerdata menyatakan:

Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur.

2. Pasal 1405 KUHPerdata menyatakan:

Agar penawaran yang demikian sah, perlu:

- a. Bahwa penawaran itu dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia;
- b. Bahwa penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkuasa untuk membayar;
- c. Bahwa penawaran itu mengenai seluruh uang pokok yang dapat dituntut dan bunga yang dapat ditagih serta biaya yang telah ditetapkan, tanpa mengurangi penetapan kemudian;
- d. Bahwa ketetapan waktu telah tiba jika itu dibuat untuk kepentingan kreditur;
- e. Bahwa syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi.
- f. Bahwa penawaran itu dilakukan di tempat yang menuntut persetujuan pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus

mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di tempat tinggal yang sebenarnya atau tempat tinggal yang telah dipilihnya.

- g. Bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang notaris atau juru sita, masing-masing disertai dua orang saksi.

3. Pasal 1406 KUHPerdara menyatakan:

Agar suatu penyimpanan sah, tidak perlu adanya kuasa dan Hakim cukuplah:

- a. Bahwa sebelum penyimpanan itu, kepada kreditur disampaikan suatu keterangan yang memuat penunjukan hari, jam dan tempat penyimpanan barang yang ditawarkan;
- b. Bahwa debitur telah metepaskan barang yang ditawarkan itu, dengan menitipkannya pada kas penyimpanan atau penitipan di kepaniteraan pada pengadilan yang akan mengadilinya jika ada perselisihan beserta bunga sampai pada saat penitipan;
- c. Bahwa oleh notaris atau jurusita, masing-masing disertai dua orang saksi, dibuat berita acara yang menerangkan jenis mata uang yang disampaikan, penolakan kneditur atau ketidakdatangnya untuk menerima uang itu dan akhimya pelaksanaan penyimpanan itu sendiri;
- d. Bahwa jika kreditur tidak datang untuk menerimanya, beriita acara tentang penitipan diberitahukan kepadanya, dengan peringatan untuk mengambil apa yang dititipkan itu.

4. Pasal 1407 KUHPerdara menyatakan:

Biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan penawaran pembayaran tunai dan penyimpanan harus dipikul oleh kreditur, jika hal itu dilakukan sesuai dengan undang-undang.

5. Pasal 1408 KUHPerdara menyatakan:

Selama apa yang dititipkan itu tidak diambil oleh kreditur, debitur dapat mengambilnya kembali, dalam hal itu orang-orang yang turut berutang dan para penanggung utang tidak dibebaskan.

6. Pasal 1409 KUHPerdara menyatakan:

Bila debitur sendiri sudah memperoleh suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, dan dengan putusan itu penawaran yang dilakukannya telah dinyatakan sah, maka ia tidak dapat lagi mengambil kembali apa yang dititipkan untuk kerugian orang-orang yang ikut berutang dan para penanggung utang, meskipun dengan izin kreditur.

7. Pasal 1410 KUHPerdara menyatakan:

Orang-orang yang ikut berutang dan para penanggung utang dibebaskan juga, jika kreditur, semenjak hari pemberitahuan penyimpanan, telah melewatkan waktu satu tahun, tanpa menyangkal sahnya penyimpanan itu.

8. Pasal 1411 KUHPerdara menyatakan:

Kreditur yang telah mengizinkan barang yang dititipkan itu diambil kembali oleh debitur setelah penitipan itu, dikuatkan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, tidak dapat lagi menggunakan hak-hak istimewanya atau hipotek yang melekat pada piutang tersebut untuk menuntut pembayaran piutangnya.

9. Pasal 1412 KUHPerdata menyatakan:

Jika apa yang harus dibayar berupa suatu barang yang harus diserahkan di tempat barang itu berada, maka debitur harus memperingatkan kreditur dengan perantaraan pengadilan supaya mengambilnya, dengan suatu akta yang harus diberitahukan kepada kreditur sendiri atau ke alamat tempat tinggalnya, atau ke alamat tempat tinggal yang dipilih untuk pelaksanaan persetujuan. Jika peringatan itu telah dijalankan dan kreditur tidak mengambil barangnya, maka debitur dapat diizinkan oleh Hakim untuk menitipkan barang tersebut di suatu tempat lain.

C. Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

Pembangunan pertanahan tidak terlepas dari pemahaman tentang kepentingan umum, berdasarkan Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa “untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah yang dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya dan operasionalnya berdasarkan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.³⁷

Ada perbedaan pendapat antara instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak mengenai benar tidaknya pengadaan tanah itu untuk kepentingan

³⁷Maria S.W. Sumardjono.2015.*Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia Dari Keputusan Presiden Sampai Undang-Undang*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press. halaman 3.

umum. Instansi yang memerlukan tanah menyatakan bahwa pengadaan tanah benar-benar untuk kepentingan umum, sebaliknya pihak yang berhak menyatakan bahwa pengadaan tanah itu bukan untuk kepentingan umum melainkan untuk kepentingan perusahaan swasta yang berlandung dibalik kepentingan umum. Disinilah terjadi perbedaan tafsir mengenai kepentingan umum dalam pengadaan tanah antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.³⁸

Sri hajayati menyatakan kriteria yang jelas mengenai kepentingan umum dalam pengadaan tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak yang memerlukan tanah. Bagi pemegang hak atas tanah akan mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanahnya, sedangkan bagi instansi yang memerlukan tanah dapat memperlancar perolehan tanah dalam pengadaan tanah yang telah diprogram jadwalnya.³⁹

Pengertian kepentingan umum dinyatakan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah oleh Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁴⁰ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera

³⁸ Suyanto. *Op.Cit.*, halaman 92.

³⁹ *Ibid.* halaman 93.

⁴⁰ *Ibid.*, halaman 89.

berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁴¹

Dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Ada tiga prinsip yang menyatakan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum yaitu:⁴²

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki pemerintah

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan maupun swasta.

2. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.

3. Tidak mencari keuntungan

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terkuualifikasi bahwa

⁴¹ Arba. *Op. Cit.* halaman 59.

⁴² Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 75-76.

kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

Dalam pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

16. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Dapat disimpulkan bahwa pengertian kepentingan umum menjadi isu sentral dalam pengadaan tanah. Namun, pada dasarnya kepentingan umum merupakan hasil menimbang-nimbang sekian banyak kepentingan didalam masyarakat dengan menerapkan kepentingan yang utama menjadi kepentingan umum. secara praktis dan konkret yang akhirnya diserahkan kepada hakim untuk menimbang-nimbang kepentingan mana yang lebih utama dari kepentingan lain secara proposional atau seimbang dengan tetap menghormati kepentingan-kepentingan yang lain.⁴³

⁴³Edi Rohaedi,dkk.“Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.*dalam jurnal Pakuan Law Review Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2019. halaman 207-208.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum di Indonesia

Penerapan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara khusus diatur dalam ketentuan hukum di Indonesia, sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan pelaksana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
3. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁴⁴

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan bagi pelaksanaan pembangunan dilakukan melalui musyawarah dalam rangka

⁴⁴Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

memperoleh pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut dan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.⁴⁵

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi, dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesetaraan dan kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Pelaksanaan musyawarahnya yaitu:⁴⁶

1. Dilakukan secara langsung antara pemegang hak, instansi yang memerlukan tanah dan panitia.
2. Dalam hal jumlah pemegang hak tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, dilakukan melalui perwakilan atau melalui kuasanya.
3. Penunjukkan kuasa dilakukan secara tertulis, bermaterai diketahui Kepala Desa/Kelurahan atau pejabat yang berwenang.
4. Musyawarah dipimpin oleh ketua panitia.

Musyawarah penetapan ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat dalam pasal 37-39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 37 menyatakan :

⁴⁵Aartje Tehupeiory, *Op.Cit.*, halaman. 90.

⁴⁶*Ibid.*,

1. Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan pada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagai mana dimaksud dalam pasal 34.
2. Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagai mana yang dimaksud dalam ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Terjadinya ketidaksepakatan besarnya ganti rugi yang terjadi dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada kenyataannya masih sulit ditemukan jalan keluarnya. Berdasarkan pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *Juncto* pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan :

1. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
2. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
5. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan

Pengajuan permohonan keberatan yang dilakukan oleh para pihak pemegang hak atas tanah belum tentu menghasilkan keputusan yang diinginkan oleh masyarakat. Keputusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan terkadang masih belum bisa diterima dan mendapat pertentangan dari masyarakat. Hal tersebutlah yang menjadi sebab ganti kerugian tak kunjung selesai. Sedangkan penyelesaian proyek pembangunan untuk kepentingan umum harus selesai sesuai jadwal yang telah ditentukan. Untuk mengatasi ganti rugi yang tak kunjung selesai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah mengatur penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah melalui penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri atau yang disebut dengan konsinyasi.

Ketentuan tentang penawaran pembayaran tunai, yang diikuti oleh penyimpanan (*consignatie/consignasi/konsinyasi*) juga diatur dalam Pasal 1404 sampai dengan 1412 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akan

tetapi konsinyasi menurut KUHPerdara jika dikaitkan dengan konsinyasi dalam pengadaan tanah tentunya sangat berbeda. Karena konsinyasi dalam KUHPerdara timbul karena adanya perikatan. Sedangkan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah timbul karena adanya keberatan mengenai besarnya jumlah ganti kerugian.

Praktik konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk pelepasan tanah atau pembebasan tanah sebenarnya tidak dibenarkan oleh hukum. Ini karena lembaga hukum itu sendiri mensyaratkan adanya hubungan hukum keperdataan perikatan terlebih dahulu antara para pihak sebelum uang itu dititipkan atau dikonsinyasikan dipengadilan. Disini terlihat jelas bahwa instansi yang memerlukan tanah tersebut mengambil jalan pintas untuk mencari keabsahan dan legalitas atas tindakannya, yaitu ketika tidak tercapai kata sepakat dalam ganti rugi sebagai dasar dilakukannya konsinyasi dalam pengadaan tanah, maka uang yang dianggarkan itu langsung dititipkan dipengadilan dan kemudian menganggap masalah pelepasan tanah atau pembebasan tanah sudah selesai, sehingga secara tidak langsung membuat masyarakat atau rakyat pemilik tanah kehilangan hak atas tanahnya.⁴⁷

Konsinyasi dalam perkembangannya digunakan untuk masalah yang sangat berbeda bahkan dapat dikatakan tidak berkaitan sama sekali dengan konteks utang piutang sebagaimana disebutkan dalam BW/KUHPerdara.

⁴⁷Aartje Tehupeiory, *Op.Cit.*,halaman 95.

Lebih spesifiknya ketentuan konsinyasi ganti kerugian yang ada di Pengadilan Negeri Medan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1. Pasal 42 dan pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Pasal 86 sampai dengan pasal 95 Peraturan pelaksana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
3. Pasal 24 sampai dengan pasal 35 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁴⁸

Dalam pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *Juncto* pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum *Juncto* pasal 24 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tertera sebab-sebab dilakukannya konsinyasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sebagai berikut:

⁴⁸Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

1. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Penitipan ganti kerugian diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Penitipan ganti kerugian sebagai mana yang dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal :
 - a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan.
 - b. Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - c. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
 - d. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian;
 - 1). Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan,
 - 2). Masih dipersengketakan kepemilikannya,
 - 3). Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, atau
 - 4). Menjadi jaminan di Bank.
4. Bentuk ganti kerugian yang dititipkan ke Pengadilan Negeri sebagai mana yang dimaksud pada ayat (1) berupa uang dalam mata uang rupiah .
5. Pelaksanaan penitipan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian

Setelah ganti kerugian dititipkan ke pengadilan, timbul akibat hukum sebagaimana terdapat pada pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Tujuan melakukan konsinyasi dalam penyelesaian sengketa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri yaitu:⁴⁹

1. Agar proyek strategis pemerintah untuk kepentingan umum dapat berjalan sesuai jadwal;
2. Dan bagi pemilik tanah/masyarakat yang berhak menerima ganti kerugian dapat jaminan uang ganti rugi dipengadilan, dengan kata lain, uang tersebut tetap aman dan tidak akan raib apabila dititipkan dipengadilan secara konsinyasi.

Persyaratan melakukan permohonan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

⁴⁹Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

untuk Kepentingan Umum. Adapun tata cara penitipan ganti rugi/konsinyasi yang diterapkan dalam pengadaan tanah, yaitu sebagai berikut:⁵⁰

1. Permohonan Penitipan Ganti Kerugian diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon atau kuasanya yang paling sedikit memuat:

a. Identitas Pemohon:

2) Dalam hal Pemohon instansi pemerintah, meliputi nama instansi pemerintah, tempat kedudukan, pimpinan instansi yang bertindak untuk dan atas nama instansi pemerintah tersebut dan identitas kuasanya apabila diwakili kuasa;

3) Dalam hal Pemohon Badan Hukum Milik Negara / Badan Usaha Milik Negara/Daerah / Badan Hukum perdata lainnya, meliputi nama badan hukum, tempat kedudukan, identitas orang yang berwenang untuk mewakili badan hukum tersebut di Pengadilan, dan identitas kuasanya apabila diwakili kuasa.

b. Identitas Termohon:

1) Dalam hal termohon perorangan, meliputi nama, tempat tinggal, dan hubungan hukum dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;

2) Dalam hal termohon badan hukum perdata, meliputi nama badan hukum perdata, tempat kedudukan, dan hubungan hukum dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;

⁵⁰Pasal 25 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Rugi ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- 3) Dalam hal termohon instansi pemerintah, meliputi nama instansi pemerintah, tempat kedudukan dan hubungan hukum dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;
 - 4) Dalam hal termohon masyarakat hukum adat, meliputi nama masyarakat hukum adat, alamat masyarakat hukum adat, fungsionaris masyarakat hukum adat dan hubungan hukum dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak.
- c. Uraian yang menjadi dasar permohonan penitipan ganti kerugian yang sekurang-kurangnya meliputi;
- 1) Hubungan hukum pemohon dengan objek pengadaan tanah;
 - 2) Hubungan hukum termohon dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;
 - 3) Penyebutan secara lengkap dan jelas surat keputusan Gubernur.Bupati atau Walikota tentang penetapan lokasi pembangunan;
 - 4) Penyebutan besarnya ganti kerugian berdasarkan penilaian penilai atau penilaian public;
 - 5) Penyebutan tempat dan waktu pelaksanaan serta berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;
 - 6) Penyebutan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam hal terdapat putusan tersebut;

- 7) Penolakan termohon atas bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - 8) Besaran nilai ganti kerugian yang akan dibayarkan oleh pemohon kepada termohon secara jelas, lengkap dan rinci; dan
 - 9) Waktu, tempat dan cara pembayaran ganti kerugian.
- d. Hal yang dimohonkan untuk ditetapkan:
- 1) Mengabulkan permohonan pemohon;
 - 2) Menyatakan sah dan berharga penitipan ganti kerugian dengan menyebutkan jumlah besar ganti kerugian data fisik dan data yuridis bidang tanah dan/atau bangunan serta pihak yang berhak menerima; dan
 - 3) Pembebanan biaya perkara.
2. Permohonan Penitipan Ganti Kerugian ditandatangani oleh Pemohon atau kuasanya dengan dilampiri dokumen pendukung sekurang-kurangnya berupa:
- a. Bukti yang berkaitan dengan identitas Pemohon:
- 1) dalam hal Pemohon instansi pemerintah, berupa fotocopy surat keputusan pengangkatan/ penunjukan/tugas pimpinan instansi pemerintah tersebut;
 - 2) dalam hal Pemohon Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara/Daerah/badan hukum perdata lainnya, berupa fotocopy surat keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

tentang pengesahan badan hukum, foto copy keputusan pengangkatan orang yang mewakili badan hukum di Pengadilan serta fotocopy KTP atau kartu identitas lainnya yang sah.

- b. *fotocopy* surat keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi pembangunan yang menunjukkan Pemohon sebagai Instansi yang memerlukan tanah;
- c. *fotocopy* dokumen untuk membuktikan Termohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah;
- d. *fotocopy* surat dari penilai atau penilai publik perihal nilai Ganti Kerugian;
- e. *fotocopy* berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- f. *fotocopy* salinan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dalam hal sudah terdapat putusan;
- g. *fotocopy* surat penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jika telah ada;
- h. *fotocopy* dokumen surat gugatan atau keterangan dari panitera pengadilan yang bersangkutan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya;

- i. *fotocopy* surat keputusan peletakan sita atau surat keterangan pejabat yang meletakkan sita dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
 - j. *fotocopy* surat keterangan bank dan Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank.
3. Dalam hal berkas permohonan penitipan Ganti Kerugian dinilai lengkap, Panitera memberikan Tanda Terima Berkas setelah Pemohon membayar panjar biaya melalui bank.

Dalam hal termohon menolak untuk menerima uang sejumlah nilai ganti kerugian yang ditawarkan untuk dibayar, ketua pengadilan menetapkan permohonan konsinyasi ganti kerugian dikabulkan dan dinyatakan sah maka pada pasal 29 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, memerintahkan panitera membuat berita acara penyimpanan penitipan uang ganti kerugian yang ditandatangani oleh panitera, pemohon dan 2 (dua) orang saksi dengan menyebutkan jumlah dan rinciannya untuk disimpan dalam kas kepaniteraan pengadilan sebagai uang penitipan ganti kerugian. Dan tidak ada upaya hukum terhadap penetapan permohonan konsinyasi ganti kerugian.

Tata cara pengambilan uang ganti kerugian yang telah dititipkan ke pengadilan negeri diatur dalam pasal 87 sampai dengan pasal 95 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi

Pembangunan untuk Kepentingan Umum *Juncto* pasal 30 sampai dengan pasal 34 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum, sebagai berikut:

1. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dan tidak mengajukan keberatan, ganti kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.
2. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, ganti kerugian dapat diambil oleh pihak yang berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.
3. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya, pelaksana pengadaan tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidak beradaan pihak yang berhak secara tertulis kepada Camat dan Lurah/Kepala Desa atau nama lainnya.
4. Dalam hal pihak yang berhak telah diketahui keberadaannya, pihak yang berhak mengajukan permohonan kepada pengadilan tempat penitipan ganti kerugian dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.

5. Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara dipengadilan, ganti kerugian diambil oleh pihak yang berhak setelah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (dading).
6. Dalam hal objek pengadaan tanah masih dipersengketakan kepemilikannya, pengambilan ganti kerugian setelah adanya acara perdamaian (dading).
7. Dalam hal objek pengadaan tanah diletakan sita oleh pejabat yang berwenang, ganti kerugian diambil oleh pihak yang berhak setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.
8. Dalam hal objek pengadaan tanah menjadi jaminan dibank, ganti kerugian dapat diambil di Pengadilan Negeri setelah adanya surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah dengan persetujuan dari pihak bank.
9. Pengambilan ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada ketua pelaksanaan pengadaan tanah.
10. Dalam hal uang ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri dan pihak yang berhak masih menguasai objek pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah.

Setelah pihak yang berhak mengambil uang ganti kerugian yang telah dititipkan, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa dalam setiap pengambilan ganti kerugian ke panitera pengadilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 sampai pasal 34, dalam pasal 35 ayat (1) panitera membuat berita acara pengambilan uang penitipan ganti kerugian yang ditandatangani oleh pihak yang berhak dan 2 (dua) orang saksi.

Dalam pasal 37 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan Ketentuan Hukum Acara Perdata tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan Mahkamah Agung.

B. Proses Konsinyasi Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Medan Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Konsinyasi dilakukan setelah mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat. Dilakukannya konsinyasi ini agar proyek pemerintah untuk kepentingan umum tetap berjalan sesuai jadwal.⁵¹

⁵¹Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

Dalam proses konsinyasi ganti kerugian berawal dari permohonan penitipan konsinyasi ganti kerugian yang diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia oleh Pemohon dalam hal ini pejabat pembuat komitmen, Instansi pengadaan tanah Jalan Tol Medan-Binjai satker pengadaan tanah Jalan Tol wilayah II Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Direktorat Jendral Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang beralamat di Jalan Suka Darma No. 1 Medan. Permohonan konsinyasi ganti kerugian sesuai dengan pasal 25 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Setelah permohonan konsinyasi ganti kerugian di registrasi, selanjutnya dilakukan penawaran oleh jurusita pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang dilakukan ditempat tinggal termohon, apabila tempat tinggal termohon tidak diketahui alamatnya maka penawaran pembayaran dilakukan di kantor Kelurahan/Desa, Camat atau nama lainnya. jika sudah selesai melakukan penawaran maka jurusita membuat berita acara tentang kesediaan untuk menerima atau menolak uang ganti kerugian yang ditawarkan tersebut dengan ditandatangani oleh jurusita, saksi-saksi dan termohon.

Mengenai termohon menolak untuk menerima pembayaran ganti kerugian tersebut maka ketua pengadilan menetapkan hari sidang untuk memeriksa permohonan penitipan ganti kerugian dan memerintahkan jurusita untuk memanggil pemohon dan termohon yang akan dilaksanakan pada hari, tanggal

dan jam dengan membuat berita acara tentang pemberitahuan akan dilakukan penyimpanan terhadap uang ganti kerugian di kas Kepaniteraan Pengadilan.

Permohonan konsinyasi ganti kerugian yang ada di Pengadilan Negeri Medan pada pengadaan tanah jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Medan, sebagai berikut:⁵²

Tabel 1.
Permohonan Konsinyasi Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Medan
Tahun 2017, 2018, 2019 dan 2020

NO	Termohon	Nomor Register Konsinyasi	Jumlah Penitipan
1	Dharmawati dan Steven	No.18/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn.	Rp.40.988.849.613,-
2	Suwarno Citra	No.18/Pdt.Cons/2018/PN.Mdn.	Rp.1.789.675.812,-
3	Muller Pakpahan	No.01/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.214.366.697,-
4	Soekmi Ahmad	No.13/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.885.258.742,-
5	Mallatang Luther Siagian	No.14/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.718.443.440,-
6	Resni Muchtar	No.15/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.885.258.742,-
7	Theresia	No.16/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.674.701.243,-
8	Saifuldjalil Hasibuan	No.24/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.521.847.110,-
9	Rusli	No.26/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.792.453.774,-
10	Djisman	No.28/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.625.816.835,-

⁵²Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020

	Saragih		
11	Rasmin Sujono	No.29/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.740.558.093,-
12	Amat Aminu	No.30/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.10.447.576.417,-
13	Budiarto Karim	No.02/Pdt.Cons/2020/PN.Mdn.	Rp.10.165.126.804,-

*Sumber Pengadilan Negeri Medan.

Pada tabel di atas permohonan konsinyasi ganti kerugian yang ada di Pengadilan Negeri Medan dilakukan karena dalam hal pihak yang berhak menolak besarnya/bentuk ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan, dalam hal pihak yang berhak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, dalam hal objek pengadaan tanah sedang dalam objek perkara di Pengadilan, dalam hal objek pengadaan tanah sedang dalam objek sengketa di Pengadilan, Untuk lebih jelasnya akan diuraikan proses konsinyasi ganti kerugian berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Medan, sebagai berikut:

1. Dalam Hal Pihak Yang Berhak Menolak Bentuk dan/atau Besar Ganti Kerugian Tetapi Tidak Mengajukan Keberatan Ke Pengadilan

Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah khusus untuk Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kota Medan yang terkena objek pengadaan tanah dalam proyek Jalan Tol Medan-Binjai, pada tahun 2020 terdapat satu kasus permohonan konsinyasi dalam hal pihak yang berhak menolak besar ganti kerugian. Dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (PUPR) Direktorat Jendral Bina Marga Direktur

Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai yang diwakili oleh Ir. Fainir Sitompul mengajukan surat permohonan konsinyasi ganti kerugi atas SHM No. 159 dengan luas tanah 16.272 M² (enam belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Budiarto Karim, Drs. Alexander Agung Pranoto, Soetekdjo Tjokro Raharjo, Tahir Muliadi, SE, tertanggal 15 April 2020 Nomor : B-1101/L.2/Gp.1/04/2020.⁵³

Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (PUPR) Direktorat Jendral Bina Marga Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai, alamat Jalan Suka Tani No. 1 Medan, Sumatera Utara yang diwakili oleh Ir. Fainir Sitompul sebagai Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai disebut pemohon konsinyasi lawan Budiarto Karim, Drs. Alexander Agung Pranoto, Soetekdjo Tjokro Raharjo, Tahir Muliadi, SE, alamat Jl. Haryono MT Nomor 105 Kelurahan Pusat Pasar Kecamatan Kota Medan Kotamadya Medan di sebut sebagai Termohon konsinyasi.

Budiarto Karim, Drs. Alexander Agung Pranoto, Soetekdjo Tjokro Raharjo, Tahir Muliadi, SE, menolak besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena proyek jalan tol dengan luas tanah 16.272 M² (enam belas ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) dengan besar ganti kerugian sebesar Rp. 10.165.126.804,- (Sepuluh miliar serratus enam puluh lima juta seratus dua

⁵³Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai juru sita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

puluh enam ribu delapan ratus empat rupiah), pihak yang berhak merasa bahwa besar ganti kerugian tidak pantas untuk diberikan kepadanya.⁵⁴

Berdasarkan hal diatas karena Sertifikat Hak Milik (SHM) beratas namakan lebih dari satu orang maka mereka melalui surat kuasa memberikan kuasa penuh terhadap Budiarto Karim untuk menyelesaikan masalah ini. Karena Budiarto Karim sudah berdomisili di Luar Negeri maka ia pun memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya. Dengan demikian kuasa hukum Budiarto Karim dan Jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi pada tanggal 15 Juni 2020 melakukan penawaran pembayaran ganti kerugian yang seharusnya dilakukan ditempat tinggal semula termohon konsinyasi, dilakukan melalui Kantor Kelurahan letak objek tanah yaitu di Kantor Kelurahan Pusat Pasar Kecamatan Kota Medan Kotamadya Medan yang kemudian nantinya memanggil termohon konsinyasi dengan cara dilakukan pemanggilan umum melalui kepala pemerintah setempat dan pemerintah setempat memberikan surat panggilan kepada kuasa hukum Budiarto Karim.⁵⁵

Sebagaimana berpedoman kepada Pasal 27 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Rugi ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelaksanaan penawaran pembayaran terhadap termohon/masyarakat yaitu sebagai berikut:

⁵⁴Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

⁵⁵Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

1. Panitera menyampaikan berkas permohonan yang sudah diregistrasi kepada Ketua Pengadilan.
2. Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan yang memerintahkan Juru Sita Pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Termohon di tempat tinggal Termohon.
3. Juru Sita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan tersebut dengan mendatangi Termohon di tempat tinggal Termohon.
4. Juru Sita menyampaikan langsung kepada Termohon atau kuasanya kehendak untuk menawarkan pembayaran uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon kepada Termohon berikut segala akibat dari penolakan penawaran pembayaran tersebut.
5. Juru Sita membuat berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk menerima atau menolak uang Ganti Kerugian yang ditawarkan tersebut dengan ditandatangani oleh Juru Sita, saksi-saksi dan Termohon.
6. Tidak ditandatanganinya berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak mempengaruhi keabsahan berita acara.
7. Salinan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan pula kepada Termohon.

Setelah melakukan penawaran yang dilakukan melalui Kantor Kelurahan Pusat Pasar, pihak yang berhak dalam hal ini Budiarto Karim menolak uang ganti kerugian tersebut maka ketua pengadilan menetapkan hari sidang untuk memeriksa permohonan penitipan ganti kerugian dan memerintahkan jurusita

memanggil pemohon dan termohon. Panitia membuat berita acara penyimpanan penitipan ganti kerugian, setelah dilakukan penetapan permohonan konsinyasi, maka tidak ada upaya hukum terhadap penetapan tersebut.⁵⁶

Dalam hal pihak yang berhak menolak besarnya ganti kerugian berdasarkan penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri, ganti kerugian dapat diambil di kepaniteraan Pengadilan dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak disertai dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.

2. Dalam Hal Pihak Yang Berhak Menolak Bentuk dan/atau Besar Ganti Kerugian Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap

Dampak musyawarah yang tidak mencapai titik kesepakatan dalam penetapan ganti kerugian yang dilakukan oleh lembaga pertanahan dan masyarakat pemilik tanah, masyarakat menolak hasil musyawarah ganti kerugian dan mengajukan permohonan keberatan atas bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dengan mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah ganti kerugian.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, ada satu kasus yang mana masyarakat yang bernama Theresia, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan KH.A Dahlan Nomor 25 Medan, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, menolak

⁵⁶Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dan mengajukan permohonan keberatan atas penolakan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.

Keberatan diajukan secara tertulis dengan bahasa Indonesia oleh pemohon keberatan atau kuasanya memuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam PengadaanTanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Persyaratan pengajuan permohonan keberatan yaitu memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:
 - a. Identitas Pemohon Keberatan;
 - 1) Dalam hal Pemohon Keberatan orang perseorangan, memuat nama, umur, tempat tinggal, dan pekerjaan Pemohon Keberatan dan/atau kuasanya;
 - 2) Dalam hal Pemohon Keberatan badan hukum perdata, memuat nama badan hukum perdata, tempat kedudukan, identitas orang yang berwenang untuk mewakili badan hukum perdata tersebut di Pengadilan, dan/atau identitas kuasanya apabila diwakili kuasa;
 - 3) Dalam hal Pemohon Keberatan instansi pemerintah, memuat nama instansi pemerintah, tempat kedudukan, pimpinan instansi yang bertindak untuk dan atas nama instansi pemerintah tersebut;
 - 4) Dalam hal Pemohon Keberatan masyarakat hukum adat, memuat nama masyarakat hukum adat yang masih hidup, alamat

masyarakat hukum adat, dan fungsionaris masyarakat hukum adat tersebut;

- b. Identitas termohon keberatan, memuat:
 - 1) Nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
 - 2) Nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah;
- c. Penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan;
- d. Penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- e. Uraian yang menjadi dasar Keberatan:
 - 1) Kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;
 - 2) Penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
 - 3) Alasan-alasan Keberatan menyebutkan secara jelas hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian merugikan Pemohon Keberatan;
- f. Hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan:
 - 1) Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;

- 2) Menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
 - 3) Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
 - 4) Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.
2. Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), selain diajukan dalam bentuk tertulis dan dapat juga disertai dalam format digital yang disimpan secara elektronik dalam media penyimpanan berupa cakram padat atau serupa dengan itu (diharmonisasi).

Dalam hal putusan pengadilan, Theresia selaku pemohon keberatan merasa tidak adil atas putusan tersebut. Maka upaya hukum terhadap putusan pengadilan yaitu pihak pemohon mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan kepada Mahkamah Agung RI paling lama 14 (empat belas) hari sejak putusan pengadilan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum yang dihadiri oleh para pihak.

Mahkamah Agung memutuskan permohonan kasasi, dalam putusan kasasi oleh Mahkamah Agung. Pihak Pemohon tetap tidak terima dengan putusan tersebut dengan alasan tidak adil bagi pemohon dan memihak pada pemerintah. Tetapi walaupun pemohon tidak menerima putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap tidak ada upaya lain karena putusan kasasi merupakan putusan akhir yang bersifat final dan mengikat.

Atas putusan keberatan yang tidak diterima oleh pemohon, maka dalam hal ini pemerintah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada

Pengadilan Negeri sesuai dengan pasal 25 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Surat permohonan konsinyasi ganti kerugian untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Medan – Binjai Provinsi Sumatera Utara, atas persil bidang tanah No. 0068 dengan luas 825 M² atas nama Theresia , tertanggal 16 April 2019 Nomor B-1963/N.2/Gp.2/04/2019 yang diajukan oleh Ir. Fainir W Sitompul, Pejabat pembuat komitmen pengadaan tanah jalan tol Medan-Binjai, Instansi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat jalan bebas hambatan, perkotaan dan fasilitas jalan daerah satuan kerja pengadaan tanah jalan tol wilayah II, pengadaan tanah jalan tol Medan – Binjai, yang beralamat jalan Suka Darma Nomor 22 A Medan, permohonan nama terdaftar di Kepaniteraan Negeri Medan dibawah register Nomor 16/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn. Permohonan konsinyasi ganti kerugian diajukan dengan melampirkan bukti-bukti untuk menguatkan permohonan tersebut.

Setelah permohonan konsinyasi ganti kerugian disahkan oleh Pengadilan Negeri Medan dan panitera membuat berita acara penyimpanan penitipan uang ganti kerugian maka uang ganti kerugian disimpan dalam kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan. Dan dengan adanya penetapan konsinyasi ganti kerugian ini maka lembaga pertanahan/BPN mencabut hak milik atas tanah tersebut, artinya dalam hal ini tidak ada upaya hukum terhadap penetapan permohonan konsinyasi.

Apabila pihak yang berhak atau ahli warisnya ingin mengambil uang ganti kerugian yang telah dikonsinyasikan maka ganti kerugian dapat diambil di kepaniteraan pengadilan dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak disertai dengan surat pengantar dari ketua pelaksanaan pengadaan tanah.

3. Dalam Hal Pihak Yang Berhak Tidak Diketahui Keberadaannya

Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah khusus untuk Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kota Medan yang terkena objek pengadaan tanah dalam proyek Jalan Tol Medan-Binjai terdapat beberapa kasus dalam hal pihak yang berhak atas ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya. Karena pihak yang berhak tidak diketahui keberadaan domilisinya. kepemilikan tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya, panitia pelaksana pengadaan tanah mencari data kepemilikannya melalui Lembaga Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional.

Proses konsinyasi ganti kerugian di Pengadilan Negeri Medan diawali dengan diajukannya permohonan konsinyasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diajukan oleh Ir. Fainir W Sitompul, pejabat pembuat komitmen pengadaan tanah jalan tol Medan-Binjai, Instansi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat jalan bebas hambatan, perkotaan dan fasilitas jalan daerah satuan kerja pengadaan tanah jalan tol Wilayah II, Pengadaan tanah jalan tol Medan-Binjai yang beralamat jalan Suka Darma No. 1 Medan dengan melampirkan bukti bukti yang menguatkan permohonan tersebut.

Setelah permohonan konsinyasi ganti kerugian diterima oleh Pengadilan Negeri, maka Panitera memerintahkan Jurusita disertai 2 (dua) orang saksi untuk melakukan pewaran pembayaran yang bersifat pemberitahuan ke Kantor Kelurahan/Desa atau Kecamatan dimana alamat asal pihak yang berhak atau dimana letak objek pengadaan tanah tersebut. jurusita memberitahukan kepada Lurah/Kepala Desa bahwa tanah warganya menjadi objek pengadaan tanah tetapi alamat pemilik tidak diketahui keberadaanya penawaran pembayaran uang ganti kerugian sebagaimana berpedoman pada pasal 27 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Mengenai prosedur konsinyasi ganti kerugian bagi satu atau beberapa pemilik sebidang tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang tidak ditemukan tempat tinggalnya oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah, hal ini dapat menimbulkan kesulitan dalam melaksanakan konsinyasi tersebut. Sebagai jalan keluarnya, instansi pemerintahan tersebut harus berupaya mencari tempat tinggal pemilik hak atas tanah yang tidak diketahui tempat tinggalnya di media cetak dan elektronik dengan biaya pemasangan iklan ditanggung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah atau bisa mengumumkan di Kantor Lurah/Desa maupun Kantor Kecamatan dimana tanah tersebut dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum . Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemasangan iklan tersebut tetap tidak diketahui tempat tinggalnya, atau tidak ada tanggapan, instansi pemerintah yang

memerlukan tanah baru dapat mengkonsinyasikan uang ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri setempat.⁵⁷

Permohonan konsinyasi ganti kerugian dalam hal pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya dan permohonannya telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Medan terkait pengadaan tanah proyek Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir yaitu sebagai berikut:

Tabel 2.
Permohonan Konsinyasi ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh
Pengadilan Negeri Tahun 2019

NO	Termohon	Nomor Register Konsinyasi	Jumlah Penitipan
1	Muller Pakpahan	No.01/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.214.366.697,-
2	Soekmi Ahmad	No.13/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.885.258.742,-
3	Mallatang Luther Siagian	No.14/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.718.443.440,-
4	Resni Muchtar	No.15/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.885.258.742,-
5	Saifuldjalil Hasibuan	No.24/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.521.847.110,-
6	Rusli	No.26/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.792.453.774,-
7	Djisman Saragih	No.28/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.1.625.816.835,-
8	Rasmin Sujono	No.29/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.740.558.093,-

⁵⁷Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai juru sita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

9	Amat Aminu	No.30/Pdt.Cons/2019/PN.Mdn.	Rp.10.447.576.417,-
---	------------	-----------------------------	---------------------

*Sumber Pengadilan Negeri Medan

Dalam hal pihak yang berhak setelah penetapan Pengadilan berkekuatan hukum tetap ingin mengambil uang Ganti Kerugian bisa diambil di kepaniteraan Pengadilan dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.⁵⁸

4. Dalam Hal Objek Pengadaan Tanah Sedang Menjadi Objek Perkara di Pengadilan

Salah satu keadaan dapat diajukannya permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri yaitu dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan. Berdasarkan penelitian di Pengadilan Negeri Medan ada satu kasus dari beberapa kasus yang ada terdapat permohonan konsinyasi ganti kerugian karena objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan.

Pemohon konsinyasi ganti kerugian membuat surat permohonan konsinyasi ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Medan-Binjai, atas tanah Nomor Bidang 78A dengan luas tanah 451 M² dengan jumlah uang sebesar Rp. 1.789.675.812,- (satu miliar tujuh ratus delapan puluh Sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus duabelas rupiah) atas nama Suwarno Citra, tertanggal 17 September 2018, Nomor: TN.01.02/015415/06/473 yang diajukan oleh Ir. Fainir W Sitompul, pejabat pembuat komitmen, Instansi Pengadaan Tanah jalan tol Medan-Binjai satker

⁵⁸Pasal 30 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Rugi ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

pengadaan tanah jalan tol Wilayah II Direktorat jalan bebas hambatan, perkotaan dan fasilitas jalan daerah Direktorat Jendral Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, yang beralamat di Jalan Suka Darma No. 1 Medan, Permohonan mana terdaftar di Kepaniteraan Negeri Medan di bawah register Nomor 18/Pdt.Cons/2018/PN.Mdn dalam hal ini disebut Pemohon Konsinyasi dan Suwarno Citra, alamat Jalan KH.A Dahlan Nomor 12 Medan Kelurahan Jati Kecamatan Medan Maimun, disebut sebagai termohon konsinyasi ganti kerugian.

Setelah permohonan konsinyasi ganti kerugian diregistrasi, panitera memerintahkan jurusita ditemani 2 (dua) orang saksi dari Pengadilan Negeri melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian sebagaimana berpedoman pada pasal 27 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pelaksanaan penawaran pembayaran terhadap termohon/masyarakat yaitu sebagai berikut:

1. Panitera menyampaikan berkas permohonan yang sudah diregistrasi kepada Ketua Pengadilan.
2. Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan yang memerintahkan Juru Sita Pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Termohon di tempat tinggal Termohon.

3. Juru Sita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan tersebut dengan mendatangi Termohon di tempat tinggal Termohon.
4. Juru Sita menyampaikan langsung kepada Termohon atau kuasanya kehendak untuk menawarkan pembayaran uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon kepada Termohon berikut segala akibat dari penolakan penawaran pembayaran tersebut.
5. Juru Sita membuat berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk menerima atau menolak uang Ganti Kerugian yang ditawarkan tersebut dengan ditandatangani oleh Juru Sita, saksi-saksi dan Termohon.
6. Tidak ditandatanganinya berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak mempengaruhi keabsahan berita acara.
7. Salinan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan pula kepada Termohon.

Penawaran pembayaran disini sebenarnya bersifat pemberitahuan kepada pihak yang berhak bahwasannya panitia pengadaan tanah telah menitipkan uang ganti kerugian ke Pengadilan, hal ini dikarenakan objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan dan ganti kerugian belum bisa diterima atau diambil sebelum perkara yang ada di Pengadilan selesai.

Apabila objek pengadaan tanah sudah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atau adanya acara perdamaian (danding). Maka uang ganti kerugian dapat diambil disertai dengan surat pengantar dari pelaksana pengadaan tanah. Tapi sampai sekarang uang ganti kerugian tersebut belum diambil.

5. Dalam Hal Objek Pengadaan Tanah Masih di Persengketaan Kepemilikannya

Salah satu keadaan dapat diajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri yaitu dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan karena sengketa kepemilikannya. Berdasarkan penelitian di Pengadilan Negeri Medan ada satu kasus dari beberapa kasus yang ada terdapat permohonan konsinyasi ganti kerugian karena objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan karena sengketa kepemilikannya.

Pemohon konsinyasi ganti kerugian membuat surat permohonan konsinyasi ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Medan-Binjai, atas tanah Nomor Bidang 66A dengan luas tanah 3.965 M² dengan jumlah uang sebesar Rp. 18.289.406.799,- (delapan belas miliar dua ratus delapan puluh Sembilan ratus juta empat ratus enam ribu tujuh ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) atas nama Dharmawati, dan atas tanah Nomor Bidang 66B dengan luas tanah 4.922 M² dengan jumlah uang sebesar Rp. 22.699.442.813,- (dua puluh dua miliar enam ratus Sembilan puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh dua ribu delapan ratus tiga belas rupiah) atas nama Steven tertanggal 28 September 2017, Nomor: B5703/N.2/Gp.2/09/2017 yang diajukan oleh Dr. Bambang Sugeng Rukmono, Jaksa Utama Madya, Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, yang dalam hal ini bertindak untuk serta selaku kuasa dari Ir. Fainir W Sitompul, pejabat pembuat komitmen, Instansi Pengadaan Tanah jalan tol Medan-Binjai, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 juli 2017 No.

HK.02.02/015415/06/403, permohonan mana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register Nomor 12/Pdt.p.Cons/2017/PN.Mdn, dalam hal ini disebut pemohon konsinyasi ganti kerugian. Dharmawati alamat Jalan Kenari Nomor 4 Kelurahan Skip Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, hubungan dengan tanah pemilik akte No. 70 tanggal 24 oktober 2013 pelepasan hak atas tanah dengan ganti kerugian pihak yang berhak atas ganti kerugian pembebasan lahan jalan tol Medan-Binjai, bidang 66A selanjutnya di sebut Termohon konsinyasi I, dan Steven alamat Jalan Nibung Raya No. 231 Medan, hubungan dengan tanah pemilik akte No. 69 tanggal 24 oktober 2013 pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi pihak yang berhak atas ganti kerugian pembebasan lahan jalan tol Medan-Binjai bidang 66B selanjutnya disebut sebagai termohon konsinyasi II.

Setelah permohonan konsinyasi diregistrasi, panitera memerintahkan jurusita ditemani 2 (dua) orang saksi dari Pengadilan Negeri melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian kepada kedua pihak yaitu Termohon konsinyasi I dan Termohon konsinyasi II. penawaran tersebut dilakukan sebagaimana berpedoman pada pasal 27 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Regi ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pelaksanaan penawaran pembayaran terhadap termohon/masyarakat yaitu sebagai berikut:

1. Panitera menyampaikan berkas permohonan yang sudah diregistrasi kepada Ketua Pengadilan.

2. Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan yang memerintahkan Juru Sita Pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Termohon di tempat tinggal Termohon.
3. Juru Sita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan tersebut dengan mendatangi Termohon di tempat tinggal Termohon.
4. Juru Sita menyampaikan langsung kepada Termohon atau kuasanya kehendak untuk menawarkan pembayaran uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon kepada Termohon berikut segala akibat dari penolakan penawaran pembayaran tersebut.
5. Juru Sita membuat berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk menerima atau menolak uang Ganti Kerugian yang ditawarkan tersebut dengan ditandatangani oleh Juru Sita, saksi-saksi dan Termohon.
6. Tidak ditandatanganinya berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak mempengaruhi keabsahan berita acara.
7. Salinan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan pula kepada Termohon.

Penawaran pembayaran disini sebenarnya bersifat pemberitahuan kepada pihak yang berhak yaitu Dharmawati sebagai Termohon konsinyasi I dan Steven sebagai Termohon konsinyasi II bahwasannya panitia pengadaan tanah telah menitipkan uang ganti kerugian ke Pengadilan, hal ini dikarenakan objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan karena sengketa

kepemilikannya dan ganti kerugian belum bisa diterima atau diambil sebelum masalah tersebut di Putuskan oleh Pengadilan Negeri atau perdamaian oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Apabila objek pengadaan tanah sudah adanya acara perdamaian (danding) pihak-pihak yang bersangkutan, uang ganti kerugian dapat diambil disertai dengan surat pengantar dari pelaksana pengadaan tanah. Tetapi sampai saat ini uang ganti kerugian masih disimpan di kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri.

C. Hambatan dalam proses Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Pengadilan Negeri Medan

Penerapan konsinyasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada kenyataannya banyak mendapatkan pertentangan dari berbagai pihak khususnya masyarakat yang kedudukannya sebagai pemilik hak atas tanah yang tanahnya menjadi objek dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagian besar masyarakat menolak adanya konsinyasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum karena mereka menganggap bahwa penerapan konsinyasi ganti kerugian ini memihak pemerintah dan merugikan masyarakat, yang mana masyarakat tidak punya pilihan lain selain menerima uang yang sudah di konsinyasi di pengadilan negeri.

Selain masyarakat yang menolak adanya konsinyasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, adapun hambatan

yang ditemui dalam pelaksanaan konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan yaitu sebelum dilakukannya penetapan permohonan konsinyasi oleh Pengadilan Negeri Medan. Pada saat musyawarah penetapan bentuk/besarnya ganti kerugian tidak tercapainya kata sepakat oleh masyarakat tersebut. Dalam hal ini masyarakat yang menolak atas besarnya ganti kerugian pada saat musyawarah. Masyarakat mengajukan permohonan keberatan sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengajuan permohonan keberatan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah. Permohonan keberatan akan diputuskan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak perkara diregister di kepaniteraan pengadilan.⁵⁹

Setelah dilakukannya pengajuan permohonan keberatan kepada Pengadilan Negeri Medan dan telah adanya putusan pengadilan tetapi masyarakat masih tidak puas dengan hasil dari putusan tersebut. Maka upaya hukum terhadap putusan pengadilan yaitu para pihak mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan kepada Mahkamah Agung RI paling lama 14 (empat belas) hari sejak putusan pengadilan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum yang dihadiri oleh para pihak.

Mahkamah Agung RI wajib memutus permohonan kasasi paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diregistrasi. Putusan kasasi merupakan putusan akhir yang bersifat final dan mengikat yang tidak tersedia upaya hukum

⁵⁹Berdasarkan hasil wawancara terhadap Abdul Rahman sebagai jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, tanggal 15 juni 2020.

peninjauan kembali. Apabila para pihak tetap juga menolak putusan kasasi tersebut. Maka uang ganti kerugian dititipkan ke pengadilan.

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa apabila masyarakat yang menolak hasil musyawarah dan mengajukan permohonan keberatan menyebabkan proses konsinyasi ganti kerugian terhambat karena menunggu proses-proses yang diajukan oleh masyarakat.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Ketentuan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak sesuai dengan penitipan sebagaimana disebutkan dalam KUHPerdata, karena konsinyasi ganti kerugian secara umum timbul karena adanya keberatan mengenai besarnya jumlah ganti kerugian (antara pemerintah dengan masyarakat), sedangkan penitipan dalam KUHPerdata timbul karena adanya perikatan antara para pihak. Ketentuan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dalam Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Proses konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ada di Pengadilan Negeri Medan berawal dari permohonan konsinyasi yang diajukan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah ke Pengadilan Negeri,

kemudian permohonan diregistrasi dan ketua pengadilan memerintahkan jurusita pengadilan dengan disertai 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada pihak yang berhak, jika pihak yang berhak menolak maka ketua pengadilan menentukan hari sidang untuk menetapkan/mengesahkan permohonan konsinyasi dan melakukan penyimpanan uang ganti kerugian ke kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Apabila permohonan konsinyasi ganti kerugian telah disahkan maka tidak ada upaya hukum atas ketetapan permohonan konsinyasi tersebut.

3. Hambatan yang ditemui dalam proses konsinyasi ganti kerugian yaitu disebabkan oleh masyarakat yang menolak hasil musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang kemudian mengajukan permohonan keberatan (gugatan) ke Pengadilan Negeri yang menurut ketentuan diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah dan diputuskan paling lama 30 (tiga puluh) setelah permohonan diregistrasi. Selama permohonan keberatan masih dalam proses, maka permohonan konsinyasi ganti kerugian ditunda sampai adanya putusan Pengadilan.

B. SARAN

1. Disebabkan konsinyasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang hubungannya antara pemerintah dengan masyarakat berbeda dengan penitipan sebagaimana disebutkan KUHPerdara/BW yang timbul karena adanya perikatan antara para pihak, maka supaya pemerintah/pelaksana

pengadaan yang akan melakukan konsinyasi ganti kerugian harus memperhatikan dan mempedomani ketentuan khusus yang mengaturnya.

2. Hendaknya Mahkamah Agung merevisi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dalam Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan mengubah pasal tentang penawaran pembayaran yang dilakukan oleh jurusita di ganti dengan pemberitahuan penyimpanan uang ganti kerugian, karena pada saat musyawarah ganti kerugian pihak yang berhak telah mengetahui apabila pihak yang berhak menolak hasil musyawarah ganti kerugian maka uang ganti kerugian akan dititipkan ke Pengadilan Negeri setempat.
3. Adanya masyarakat yang mengajukan permohonan keberatan atas hasil musyawarah ganti kerugian yang menyebabkan terhambatnya pengajuan permohonan konsinyasi ganti kerugian, maka dalam hal ini Mahkamah Agung harus merubah jangka waktu pengajuan permohonan keberatan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 yang awalnya paling lama 14 (empat belas) menjadi 7 (tujuh) hari setelah hasil musyawarah ganti kerugian. Agar tidak terlalu lama menunggu dan permohonan konsinyasi ganti kerugian dapat diajukan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah ke Pengadilan Negeri.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Aartje Tehupeiory. 2017. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses.

Adrian Sutedi. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Arba. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: SinarGrafika.

Djoni Sumardi Gozali. 2018. *Hukum Pengadaan Tanah Asas Kesepakatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: UII Press

-----2019. *Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur Serta Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mhasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan : Pustaka Prima.

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenamedia Group

Maria S.W. Sumardjono.2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia Dari Keputusan Presiden Sampai Undang-Undang*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press

Sugianto dan Leliya. 2017. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Prespektif Hukum dan Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*. Yogyakarta : Deepublish

Suyanto. 2020. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakad Media.

M. Yahya Harahap.2017. "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*". Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah

Edi Rohaedi,dkk.“Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.
dalam jurnal Pakuan Law Review Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2019.

Rahayu Subekti. “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”. *dalam Jurnal Yustisia Vol. 5 No. 2 Mei-Agustus 2016*

Tami Rusli.“Analisis Pelaksanaan Konsinyasi Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah”. *dalam Jurnal Keadilan Progresif Volume 9 Nomor 1 Maret 2018.*

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

D. Internet

Henri, "Pengertian Perkara dan Perbedaan Perkara Perdata Dengan Pidana".
<https://butew.com/2018/10/28/pengertian-perkara-dan-perbedaan-perkara-perdatadengan-pidana/>, diakses pada tanggal 15 juli 2020 pukul 21.00 WIB.

DAFTAR WAWANCARA

Berikut adalah beberapa pertanyaan dan jawaban dari hasil wawancara dengan narasumber dari Pengadilan Negeri Medan yaitu Bapak H.Abdul Rahman, SH.,MH., selaku juru sita di Pengadilan Negeri Medan.

1. Apa saja syarat-syarat untuk melakukan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Syarat konsinyasi terdapat dalam Pasal 24 Peraturan Mahkamah

Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.:

6. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
7. Penitipan ganti kerugian diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
8. Penitipan ganti kerugian sebagai mana yang dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal :
 - e. Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan.
 - f. Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan

Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- g. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
 - h. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian;
- 5). Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan,
 - 6). Masih dipersengketakan kepemilikannya,
 - 7). Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, atau
 - 8). Menjadi jaminan di Bank.

2. Apa tujuan melakukan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Tujuan dari melakukan konsinyasi ada dua yaitu :

- 1) Agar proyek strategis pemerintah untuk kepentingan umum dapat berjalan sesuai jadwal,
- 2) Dan bagi pemilik tanah/masyarakat yang berhak menerima ganti kerugian dapat jaminan uang ganti rugi dipengadilan, dengan kata lain, uang tersebut tetap aman dan tidak akan raib apabila ditiptkan dipengadilan secara konsinyasi.

3. Mengapa harus dilakukan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Karena pada saat musyawarah tidak mencapai kata sepakat akibat

dari besarnya ganti kerugian atau bentuk ganti rugi maka dilakukan konsinyasi agar proyek pemerintah untuk kepentingan umum tetap berjalan sesuai jadwal.

4. Apa saja bentuk dari konsinyasi dalam penyelesaian sengketa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Sesuai dengan pasal 24 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Bentuk Ganti Kerugian yang dapat dititipkan di Pengadilan berupa sejumlah uang dalam bentuk mata uang rupiah.

5. Ketentuan hukum apa saja yang di pakai dalam proses konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Ketentuan hukum yang di pakai di Pengadilan Negeri Medan :

- 1) UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum,
- 2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- 3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dalam penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

6. Bagaimana jika dalam proses pengadaan tanah, tanah tersebut terletak di tengah-tengah perbatasan wilayah hukum antara Deli Serdang dan Medan, di pengadilan mana dilakukannya konsinyasi dan pengajuan keberatan konsinyasi tersebut?

Jawab : Ada dua alternatif yaitu :

- 1) Tetap dilakukan di dua wilayah tersebut dengan memecah nilainya sesuai dengan luas tanah yang terkena proyek tersebut,
 - 2) Mengkonsinyasikan di salah satu pengadilan dengan melihat yang lebih besar ganti rugi atau luas tanahnya serta domisili mayoritas masyarakat yang menerima ganti rugi.
7. Bagaimana mekanisme/proses konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Panitia P2T mengajukan permohonan konsinyasi ganti kerugian ke Pengadilan Negeri, ketentuan permohonan sampai tahap penyimpanan tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dalam penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

8. Siapa sajakah yang berhak untuk mengajukan permohonan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Instansi yang secara resmi ditunjuk pemerintah sebagai pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

9. Adakah upaya hukum jika permohonan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah disahkan pengadilan ?

Jawab : sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dalam penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak ada upaya hukum PK apabila sudah disahkan.

10. Ada berapa banyak yang melakukan mengajukan konsinyasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : yang melakukan konsinyasi di Pengadilan Negeri Medan :

1. Pada tahun 2017 ada 3 berkas konsinyasi;
2. Pada tahun 2018 ada 18 berkas konsinyasi;
3. Pada tahun 2019 ada 29 berkas konsinyasi; dan
4. Pada tahun 2020 ada 2 berkas konsinyasi.

11. Bagaimana jika pihak yang berhak menolak hasil musyawarah ganti kerugian yang akhirnya akan dilakukan konsinyasi ganti kerugian ke pengadilan ?

Jawab : Pemilik tanah mengajukan gugatan atau keberatan tentang besarnya ganti rugi atau bentuk ganti rugi dan sebagainya sesuai

dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dalam penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

12. Siapa sajakah yang berhak mengajukan permohonan keberatan atas hasil musyawarah ganti kerugian sebelum dilakukannya konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Yang berhak mengajukan keberatan yaitu pemilik tanah, penggarap tanah atau orang lain yang merasa berhak atas tanah yang hendak diganti rugi dalam pembangunan untuk kepentingan umum tersebut. Orang lain disini maksudnya orang yang memiliki sejarah atau kronologis atas tanah tersebut.

13. Apa saja syarat mengajukan permohonan keberatan ke pengadilan?

Jawab : Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dalam penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum,

14. Bagaimana cara mengajukan permohonan keberatan atas hasil musyawarah ganti kerugian ?

Jawab : Sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 dan 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara

pengajuan keberatan dalam penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Apa hambatan-hambatan yang ditemui dalam proses konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Medan?

Jawab : Hambatan yang ditemui :

- 1) Pihak yang hendak diganti rugi tidak diketahui lagi tempat tinggal domisilinya, sehingga dalam melakukan penawaran tidak dapat langsung dilakukan kepada orang yang bersangkutan.
- 2) Yang mengaku sebagai pemilik tanah lebih dari satu, sehingga harus diselesaikan dengan gugatan perkara perdata.

15. Tindakan apa yang dilakukan Pengadilan Negeri Medan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut?

Jawab : Tindakan yang dilakukan jika ada hambatan :

- 1) Dilakukan iklan dimedia cetak dan elektronik serta dilakukan menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidak beradaan pihak yang berhak kepada Camat dan Lurah/Kepala Desa atau nama lainnya.

- 2) Terhadap pemilik tanah lebih dari satu apabila tidak bisa di mediasi dipersilahkan untuk menyelesaikannya dengan cara gugatan perdata.

Medan, 15 Juni 2020

Mahasiswa

Narasumber

DEVI RAMADANI
NPM: 1606200529P

H.ABDUL RAHMAN, S.H.,M.H
NIP: 19630524 198503 1005



PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medanikota.go.id>
Email : info@pn-medanikota.go.id, Email delegasi : delegasi.pnmdn@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor: W2-U1 / 13.391 / HK.00 / VII / 2020

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 2 Juni 2020, perihal : sebagaimana tersebut pada pokok surat. Dari Dekan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Fakultas Hukum, bersama ini kami memberi Keterangan telah selesai melaksanakan riset dan pengambilan data.

Berikut Identitas Mahasiswa/i :

Nama : DEVI RAMADANI
N P M : 1606200529-P
Judul Skripsi : Proses Konsinyasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Narasumber : Abdul Rahman, SH., MH (Jurisita PN. Medan)

Dengan ini menerangkan telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna pengambilan data atau riset.

Medan, 3 Juli 2020

An. PANITERA PENGADILAN NEGERI MEDAN
Ud. PANITERA MUDA HUKUM,


Hi. SYAFRIDA HAFNI.SH.MH.
NIP. 19640824 198603 2 003,-