BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial maksudnya dipergunakan tidak bertentangan dengan kepentingan umum.[1] Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.

Fakta menunjukan, pemerintah tidak mampu memenuhi penyediaan tanah untuk memenuhi semua kebutuhan pembangunan, sehingga banyak proyek pembangunan yang dilakukan harus mengambil tanah rakyat. Kegiatan mengambil tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah. Kegiatan mengambil tanah ini adalah satu-satunya jalan yang dapat ditempuh oleh pemerintah yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat diatasnya. Kegiatan mengambil tanah oleh pemerintah, dalam masyarakat sering disebut dengan istilah penggusuran, namun istilah ini cenderung memiliki makna konotasi negatif, sehingga kemudian istilah pembebasan tanah atau pengadaan tanah yang lebih tepat untuk digunakan.

---

[1]AP. Parlindungan, ***Aneka Hukum Agraria***, Alumni, Bandung, 2013, h. 100.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berkaitan dengan tanah sebagai fungsi sosial. Fungsi sosial tanah menurut AP. Parlindungan yaitu tidak ada hak subjektif (*subjective recht*) yang ada hanya fungsi sosial.[2] Pemilikan atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan.[3]Untuk kepentingan masyarakat maka negara harus melepaskan atau mencabut hak atas tanah, karena kepentingan umum yang memberikan kesejahteraan bagi masyarakat banyak dan telah ditetapkan rencana umum tata ruang sebelumnya.

Pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum akan berdampak pada aspek kehidupan masyarakat terutama masyarakat yang terkena lokasi pembangunan. Masalah keagrariaan umumnya dan masalah pertanahan pada khususnya adalah merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah ini bukan hanya khusus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu ketertiban masyarakat.

---

[2]AP.Parlindungan, ***Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria***. Mandar Maju, Bandung, 2018, h. 65.

[3]Adrian Sutedi, ***Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya***. Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h.9.

Pembebasan tanah untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan landasan hukum yang kuat guna memperlancar pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Ketentuan tersebut memberikan kepastian hukum hak atas tanah, mengantisipasi permasalahan tanah yang akan timbul dan mengarahkan dengan fungsi sosial tanah dan rencana tata ruang. Setiap usaha apapun yang dikembangkan dalam meningkatkan kesejahteraan di bidang ekonomi, kepastian hukum adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari berjalannya usaha tersebut.[4]

Sengketa mengenai pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah terus bermunculan di antara kelompok-kelompok yang ada di tengah masyarakat yang mengharapkan suatu keadilan. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam prakteknya menimbulkan gejolak, dimana adanya pemaksaan dari para pihak baik pemerintah yang menetapkan harga ganti rugi secara sepihak maupun pemilik tanah menuntut harga yang dianggap tidak wajar, sementara itu perangkat hukum yang ada belum mampu mengakomodir dua kepentingan yang berbeda tersebut, akhirnya terjadi pemaksaan dan intimidasi terhadap masyarakat dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga pada satu pihak timbul kesan seakan-akan

---

[4]Muhammad Yamin, ***Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria***, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2013, h. 46.

hak dan kepentingan rakyat pemilik tanah, tidak mendapat perlindungan hukum.

Pengadaan tanah membawa konsekuensi pada berkurang harapan pemegang hak atas tanah terhadap tanah dan benda-benda berada di atasnya yang selama ini dikuasainya. Lazim terjadi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum terjadi konflik antara yang memerlukan tanah (pemerintah) dengan masyarakat pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah akan menerima ganti rugi harga tanah, bangunan dan tanaman tidak sesuai dengan nilai sebenarnya.

Konflik antara pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah terjadi bilamana proses pengadaan tanah tidak mempertimbangkan penetapan harga ganti rugi berdasarkan proses musyawarah. Masalah-masalah pengadaan tanah yang dapat menyulut sengketa pada umumnya karena ganti rugi yang tidak memadai, proses pembebasan yang tidak demokratis dan cenderung manipulatif, penolakan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya atau tanah miliknya, ketidakpastian hidup pasca penggusuran serta penggunaan atau melakukan kekerasan dalam proses pembebasan/pengadaan tanah.

Pengadaan tanah merupakan hal yang rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. Pemerintah harus memenuhi kebutuhan akan tanah untuk keperluan berbagai macam pembangunan berkelanjutan. Melalui panitia pengadaaan tanah akan membebaskan tanah masyarakat yang dikuasai

berdasarkan hukum adat maupun macam hak atas tanah lainnya yang melekat di atasnya. Pemegang hak atas tanah yang melepaskan haknya harus dilandasi pada rasa keikhlasan demi kesinambungan pembangunan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah dan jika tidak sesuai hasil musyawarah, maka masyarakat pemegang hak atas tanah menentang pembayaran ganti rugi harga tanah karena dianggap telah melanggar hak asasinya. Karena dianggap nilai ganti rugi yang diberikan tidak memadai yang berlangsung secara tidak demokratis dan cenderung manipulatif.

Mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian sering tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat melalui prosedur konsinyasi.

Konsinyasi yang terjadi dalam praktek peradilan terdapat ketidakseragaman dalam pelaksanaan konsinyasi tanah bagi kepentingan umum. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur tentang penitipan uang ganti rugi tanah ke Pengadilan apabila pemilik tanah yang berhak menolak ganti rugi yang ditentukan oleh panitia pembebasan tanah, akan tetapi di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut, peraturan secara rinci tentang pelaksanaan penitipan ganti rugi dengan cara

konsinyasi ke Pengadilan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak mengaturnya sehingga dalam praktek peradilan merujuk ke pasal 1404-1412 KUHPerdata.

Mengetahui dan membahas secara lebih jelas dalam mengungkapkan proses penyelesaian konsinyasi ganti rugi dalam pengadaan tanah, maka dipilih skripsi yang berjudul, "**Tinjauan Yuridis Konsinyasi Ganti Rugi Tanah Untuk Pembebasan Lahan Dalam Pembangunan Jalan Tol Sinasak Pematang Siantar (Studi Penelitian di Pengadilan Negeri Kelas I B Pematang Siantar)".**

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka proyek pembangunan jalan tol ?
2. Bagaimana mekanisme konsinyasi ganti rugi pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang dipergunakan untuk proyek pembangunan jalan tol ?
3. Bagaimana hambatan-hambatan yang timbul dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang dipergunakan untuk proyek pembangunan jalan tol ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka proyek pembangunan jalan tol.

2. Untuk mengetahui mekanisme konsinyasi ganti rugi pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang dipergunakan untuk proyek pembangunan jalan tol.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang dipergunakan untuk proyek pembangunan jalan tol .

D. Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat yaitu sebagai berikut :

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan untuk pengembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi teoritis yang ingin mengetahui dan memperdalam tentang masalah proses penyelesaian konsinyasi ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk proyek pembangunan.
2. Secara praktis diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam menyelesaikan konsinyasi ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk proyek pembangunan.

E. Definisi Operasional.

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Tinjauan yuridis adalah sudut pandangan, mempertimbangkan sesuatu hendaknya dari berbagai, pemunculan atau penginterpretasian gagasan, masalah, situasi, dan sebagainya sebagai pertimbangan yang

dilihat dari sudut pandang tertentu.[5] Yuridis adalah hal yang diakui oleh hukum, suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya. [6]

2. Konsinyasi adalah pembayaran ganti rugi untuk pengadaan tanah dilakukan oleh Instansi Pemerintah untuk kepentingan umum, dengan catatan memang telah ada kesepakatan diantara kedua belah pihak: yang membutuhkan tanah dan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda yang ada di atas tanah tersebut.
3. Ganti rugi menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah
4. Pengadaan tanah adalah menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.

---

[5]WJS. Poerwadarminta, ***Kamus Umum Bahasa Indonesia***, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2008, h.170.

[6]***Ibid***, h.481.

5. Jalan Tol adalah jalan umum atau tertutup di mana para penggunanya dikenakan biaya untuk melintasinya sesuai tarif yang berlaku. Jalan ini merupakan suatu bentuk pemberian tarif pada jalan yang umumnya diterapkan untuk menutupi biaya pembangunan dan perawatan jalan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Konsinyasi

1. Pengertian Konsinyasi

Konsinyasi berasal dari kata "C*onsignatie"* yang artinya penitipan yang dilakukan debitur di Kantor Pengadilan Negeri karena kreditur tidak mau menerima pembayaran debitur. Secara garis besar Konsinyasi adalah penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdata yang menyatakan:

> (1) Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan.
> (2) Penawaran 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.

Pasal di atas memperkenankan atau memberi kemungkinan bagi debitur untuk melunasi utang yang diperjanjikan dengan cara penawaran pembayaran tunai yang kemudian diikuti dengan konsinyasi. Hal ini dapat terjadi disebabkan karena kreditur tidak bersedia menerima pembayaran yang dilakukan oleh debitur. Dengan tindakan seperti ini artinya tindakan penawaran tunai yang diikuti dengan konsinyasi sesuai dengan apa yang diatur oleh Pasal 1381 KUHPerdata yang menetapkan, salah satu cara untuk menghapuskan perikatan adalah dengan konsinyasi.

Penawaran yang dimaksud oleh Pasal 1404 KUH Perdata ini bukanlah dalam pengertian penawaran harga dalam taraf negosiasi untuk mencapai kesepakatan, melainkan dalam arti alternatif solusi bilamana kreditur menolak pembayaran debitur yang disepakati.[7] Penawaran pembayaran tunai terjadi apabila dalam suatu perjanjian, kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi dari pihak kreditur disebutkan "*mora kreditoris"*.[8]

Hapusnya perikatan karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan hanya dapat terjadi terhadap perikatan yang berbentuk pembayaran sejumlah uang dan atau menyerahkan sesuatu benda memberikan dan makna penitipan atau penyimpanan yang disebutkan dalam Pasal 1404 KUHPerdata tersebut, hanya meliputi kebendaan yang bergerak saja, oleh karena benda yang tidak bergerak memiliki bentuk dan cara penyerahan tersendiri yang berbeda dengan *levering* benda bergerak. Benda tidak bergerak secara esensi tidak mungkin dapat dititipkan atau disimpan untuk diserahkan kepada kreditur. Sebab di samping penyerahan nyata, diperlukan lagi penyerahan yuridis.[9]

2. Syarat-Syarat Konsinyasi

Sahnya penawaran pembayaran tunai harus dipenuhi beberapa persyaratan sebagaimana disebutkan oleh Pasal 1405 KUHPerdata yaitu:

---

[7]Henny Handayani Sirait, **Dimensi Keadilan Dalam Mekanisme Konsinyasi Tanah,** Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1 Nomor 2 Thn 2018, h.8.

[8] Mariam Darus Badrulzaman**,** ***KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan****.* Alumni, Bandung, 2013, h. 171.

[9] M. Yahya Harahap, ***Segi-Segi Hukum Perjanjian****,* Alumni, Bandung, 2012, h.135-136.

(1) Penawaran dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk kepentingan atas nama kreditur.
(2) Penawaran itu dilakukan oleh seorang yang berkuasa untuk membayar yang paling utama berkewajiban melakukan pembayaran tentu adalah debitur sendiri atau pihak ketiga yang bertindak untuk serta atas nama debitur tersebut.
(3) Penawaran itu mengenai semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk bunga yang belum ditetapkan, dengan tidak mengurangi penetapan kemudian.
(4) Ketetapan waktu yang ditentukan telah tiba, jika ketetapan waktu itu dibuat untuk kepentingan kreditur.
(5) Syarat dengan mana utang telah dibuat telah terpenuhi.
(6) Penawaran itu dilakukan di tempat yang menurut persetujuan, pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di tempat tinggal yang sungguh-sungguh atau di tempat tinggal yang telah dipilihnya.
(7) Penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau Juru sita, kedua-duanya disertai dua orang saksi.

Memperhatikan tentang persyaratan yang disebutkan di dalam Pasal 1405 KUHPerdata tersebut, menunjukkan bahwa persyaratan itu merupakan ketentuan yang sifatnya mutlak atau wajib dilakukan. Khusus tentang persyaratan yang terakhir dalam Pasal 1405 KUHPerdata tersebut, berhubungan dengan formalitas yang harus dipenuhi sehubungan dengan penawaran yang dilakukan tersebut.

Kreditur menerima penawaran pembayaran seperti yang dijelaskan oleh Pasal 1405 KUHPerdata tersebut, maka akibatnya pembayaran telah dianggap selesai. Dengan demikian debitur telah bebas dari perjanjian. Apabila kreditur menolak penawaran pembayaran tersebut, maka debitur menggugat kreditur di depan Pengadilan Negeri dengan permohonan agar penawaran tersebut disahkan. Penawaran pembayaran tunai belum

membebaskan debitur dari perikatannya, pembebasan hanya terjadi apabila penawaran pembayaran tunai itu diikuti dengan penitipan dari benda atau uang yang akan diserahkan di Pengadilan Negeri.

Pasal 1406 KUHPerdata menyatakan:

(1) Penawaran tersebut didahului oleh suatu keterangan yang diberitahukan kepada kreditur yang memuat penunjukan hari, jam dan tempat dimana barang yang akan ditawarkan disimpan.
(2) Debitur menjelaskan bahwa ia telah melepaskan barang yang ditawarkan itu, dengan menitipkannya pada kas penyimpanan atau penitipan di kepaniteraan pada pengadilan, yang jika ada perselisihan akan mengadilinya disertai dengan bunga sampai pada hari penitipan.
(3) Oleh Notaris atau Juru Sita, keduanya disertai dua orang saksi, telah dibuat sepucuk pemberitaan yang menerangkan wujud mata uang yang ditawarkan, penolakan kreditur atau bahwa kreditur tidak datang untuk menerimanya, dan akhirnya tentang dilakukannya penyimpanan itu sendiri.
(4) Kreditur tidak datang untuk menerimanya, pemberitaan penyimpanan itu diberitahukan kepadanya, dengan peringatan untuk mengambil apa yang dititipkan itu.

Penyimpanan atau penitipan barang telah memenuhi syarat di atas, pembayaran sudah dianggap berharga dan debitur telah bebas dari pemenuhan perjanjian. R. Subekti menyatakan “Jika cara-cara yang ditetapkan dalam undang-undang dipenuhi, dengan disimpannya barang tersebut si debitur telah dibebaskan dari utangnya, artinya ia dianggap telah membayar secara sah”.[10]

Biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan penawaran pembayaran dan menyimpanan, harus dipikul kreditur, jika perbuatan tersebut telah dilakukan menurut undang-undang. Demikian dijelaskan oleh Pasal 1407 KUHPerdata. Alasan pembebanan biaya untuk menyelenggarakan penawaran pembayaran dan penyimpanan ini kepada

[10] R. Subekti, ***Pokok-Pokok Hukum Perdata***, Intermasa, Jakarta, 2011, h.156.

kreditur, menurut M. Yahya Harahap didasarkan pada anggapan bahwa "dengan adanya penawaran yang diikuti dengan penitipan berarti kreditur telah berada dalam keadaan lalai".[11]

Sekalipun kemudian nanti kreditur menerima penawaran dan konsinyasi, penerimaan itu tidak menghapuskan kelalaian kreditur. Karena itu penerimaan penawaran dan penitipan sama sekali tidak menghapuskan beban pembayaran ongkos penawaran dan penitipan. Debitur yang telah melakukan penawaran pembayaran dan kemudian diikuti oleh penitipan, menimbulkan akibat hukum bahwa debitur dibebaskan dari pemaksaan pembayaran. Akibat-akibat hukum lain karena pembebasan debitur dalam penawaran dan diikuti penitipan adalah:

a. Apabila perjanjian timbal balik, dengan adanya konsinyasi debitur dapat menuntut pemenuhan perjanjian, dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi.
b. Dengan adanya konsinyasi, berakibat debitur harus dibebaskan dari pembayaran bunga terhitung sejak tanggal hari konsinyasi.
c. Semenjak adanya konsinyasi, debitur dibebaskan dari kewajiban pemeliharaan/penjagaan benda terhitung mulai hari, tanggal penitipan dan beralih menjadi tanggung jawab kreditur.
d. Pada perjanjian timbal balik debitur dapat menuntut *tegen prestasi* atau prestasi balasan sejak konsinyasi dilakukan.[12]

Pembebasan debitur dari pemaksaan pembayaran bukan bersifat definitif. Sebab sesuai dengan sifat konsinyasi itu sendiri yaitu bersifat dapat dicabut kembali. Hal ini dapat dipahami dari Pasal 1408 KUH Perdata menyatakan: "selama apa yang dititipkan tidak diambil oleh si berpiutang,

---

[11] M. Yahya Harahap, ***Op.Cit.***, h. 142.
[12] ***Ibid***, h.139.

si berhutang dapat mengambilnya kembali dalam hal itu orang-orang yang turut berhutang dan para penanggung utang tidak dibebaskan."

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat diketahui beberapa hal, antara lain sebagai berikut :

a. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan (Konsinyasi) terjadi apabila dalam suatu perjanjian, kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi pihak kreditur ini disebut "*mora kreditoris*".
b. Penawaran sah bilamana telah memenuhi syarat bahwa utang telah dibuat. Ini berarti bahwa penawaran hanya dikenal bila sudah ada hubungan hutang-piutang. Jelaslah bahwa lembaga konsinyasi bersifat limitatif. [13]

Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan bahwa:

a. Dalam hal terdapat penitipan ganti kerugian, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
b. Penitipan ganti kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
c. Penitipan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:

[13] Mariam Darus Badrulzaman. ***Op.Cit.***, h.171.

1) Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan.
2) Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3) Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya.
4) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
    a) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan.
    b) Masih dipersengketakan kepemilikannya.
    c) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.
    d) Menjadi jaminan di bank.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut dikonsinyasikan di pengadilan negeri setempat oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Konsinyasi yang dikenal di dalam Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum hanyalah untuk keperluan penyampaian ganti rugi yang telah disepakati.

Ruang lingkup Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum jelas diketahui bahwa peraturan pengadaan tanah ini hanya berlaku bagi pengadaan tanah yang dilakukan oleh Instansi Pemerintah untuk kepentingan umum. Konsinyasi hanya bisa diterapkan untuk pembayaran ganti rugi untuk pengadaan tanah dilakukan oleh Instansi Pemerintah untuk kepentingan umum, dengan catatan memang telah ada kesepakatan diantara kedua belah pihak yaitu yang membutuhkan tanah dan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda yang ada di atas tanah tersebut.

B. Tinjauan Umum Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Umum

1. Pengertian dan Tujuan Pengadaan Tanah

Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahaan hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi kepada pemegang haknya atau yang melepaskanya. [14]

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta Peraturan

---

[14] Yul Ernis et.al, ***Pelaksanaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum***, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 2013, h. 25

Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Perubahaan ini memperluas instrumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap Kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diperakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah. Kawasan Ekonomi Khusus, industri, pariwisata, ketahanan pangan dan/atau pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja juga mengatur bahwa terhadap tanah dengan luas tidak lebih dari 5 (lima) hektare, konsultasi publik dapat dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan penetapan lokasi hanya dilakukan oleh bupati/wali kota. Pasal 34 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja juga mengubah ketentuan mengenai Nilai Ganti Kerugian. Besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai diatur bersifat final dan mengikat.

Terkait dengan ganti kerugian, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja juga memperkuat peran lembaga konsinyasi

(penitipan) Pengadilan sehingga proses pembayaran ganti kerugian menjadi lebih jelas dan mudah. Dengan diterapkannya perubahan-perubahan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini, maka proses pembangunan infrastruktur diharapkan menjadi lebih mudah dan memberi manfaat bagi seluruh *stakeholder* dalam proses pembangunan infrastruktur. [15]

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah.[16] Hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri.

> Pengadaan tanah bagi kepentingan umum hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri. Perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.[17]

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum itu diartikan sebagai kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara

---

[15] Feronika Suhadak, ***Problematik Yuridis Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol*****,** Artikel Jurnal Ilmu Sosial, Vol.1 Nomor 2 Thn 2021, h.101.

[16]Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, ***Sendi-Sendi Hukum Agraria****,* Ghalia Indonesia, Jakarta, 2013, h. 79.

[17]Irawan Soerodjo, ***Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia***, Arkola, Jakarta, 2013, h.82.

memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan maupun yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, untuk digunakan bagi kepentingan umum. [18]

Tujuan pengadaan tanah yaitu untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Mencapai tujuan tersebut maka dalam regulasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum mensyaratkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilaksanakan dengan berlandaskan kepada asas-asas:

a. Kemanusiaan
   Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
b. Keadilan
   Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang baik.
c. Kemanfaatan
   Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
d. Kepastian
   Memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
e. Keterbukaan
   Pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
f. Kesepakatan

---

[18] Sudaryo Soimin, ***Status Hak dan Pembebasan Tanah***, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h.16.

Proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

g. Keikutsertaan
Dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

h. Kesejahteraan
Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

i. Keberlanjutan
Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j. Keselarasan
Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.[19]

Pelaksanaan pengadaan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah dimana tujuannya ialah untuk perceptana pelayanan pengadaan tanah utuk pembangunan.[20] Selanjutnya, Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum tersebut bagi pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya

---

[19]***Ibid***, h.17.

[20]Jarot Widya Muliawan, ***Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum***, Buku Litera, Yogyakarta, 2016, h. 53

kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan, maka berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikut sertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.[21]

2. Pembebasan dan Pelepasan Hak Atas Tanah.

Pembebasan tanah dan pelepasan hak atas tanah demi pembangunan yang dilakukan pemeritah yang berlandaskan atas fungsi sosial tentunya dilakukan dengan beberapa cara. Hukum tanah nasional menyediakan cara memperoleh tanah dengan melihat keadaan :

a. Status tanah yang tersedia, tanahnya merupakan tanah negara atau tanah hak.
b. Apabila tanah hak, apakah pemegang haknya bersedia atau tidak menyerahkan hak atas tanahnya tersebut.
c. Apabila pemegang hak bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah yang memerlukan tanh memenuhi syarat sebaai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat.[22]

Pelepasan hak tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegangan hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Cara memperoleh tanah dengan pelepasan hak atas tanah ini ditempuh apabila yang

---

[21] Sudaryo Soimin, ***Op.Cit***, h. 39
[22] ***Ibid***, h.40.

membutuhkan tanah tidak memenihi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubugan hukum anatra pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memebrikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi.

Perbuatan hukum tersebut mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana sesorang melepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan pihak lain.

Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa: “Hak milik hapus bila:

a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
    1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
    2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

3) Karena ditelantarkan

4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)

b. Tanahnya musnah.

Menurut John Salindeho, pembebasan hak atas tanah adalah “suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk melepaskan hubungan antara pemilik atau pemegang hak atas tanah, dengan pembayaran harga atau dengan ganti rugi”.[23] Berdasarkan penjelasan di atas bahwa pelepasan hak seseorang atas tanah demi kepentingan lain (kepentingan pembagunan untuk umum) dan pemberian ganti kerugian atau kompensasi atas pelepasan hak tersebut. Mengingat kedua hal tersebut begitu fundamental, maka pembebasan tanah harus dilakukan dengan cara seimbang.

Pelepasan hak tanah yang dilakukan oleh pihak yang tanahnya diambil demi pembangunan harus diimbangi dengan pemberian ganti kerugian atau kompensasi yang layak. Hal ini berkaitan dengan bagaimana peran tanah yanh dilepas bagi kehidupan pemegang hak dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Kemudian setelah pemberian kompensasi yang layak, maka ketika melakukan musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan pemerintah maka kedua belah pihak harus berada dalam posisi yang setara dan seimbang.

3. Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah

---

[23] John Salindeho, ***Masalah Tanah dalam Pembangunan****,* Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h.33.

Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut akibat tidak adanya kesepakatan di antara pihak-pihak yang bersangkutan.[24]

Menurut, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Istilah ganti rugi tersebut dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah yang tanahnya sudah beralih. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitive dalam proses pengadaan tanah.

> Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut *(time consuming)* akibat tidak adanya kesepakatan di antara pihak-pihak yang bersangkutan. Sementara itu, dalam bidang keperdataan ganti rugi ditandai sebagai pemberian prestasi yang setimpal akibat dari satu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/consensus. Singkatnya, ganti rugi adalah pengenaan ganti sebagai akibat adanya penggunaan hak dari satu pihak untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan dari lain.[25]

Menurut, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam

---

[24]Benhard Limbong, ***Pengadaan Tanah untuk Pembangunan***, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, h. 172

[25] ***Ibid***, h.173.

proses pengadaan tanah. Sebelum menentukan besarnya ganti kerugian, hal pertama kali yang harus dilakukan yaitu inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, dengan meliputi kegiatan.

a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah.
b. Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Mengetahui pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian dan untuk mengetahui objek pengadaan tanah, maka pihak yang berhak tersebut harus diidentifikasi, dengan cara mengumpulkan data-data, seperti; nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang berhak tersebut. Sedangkan untuk objek pengadaan tanah data yang dikumpulkan, yaitu; letak, luas, status, serta jenis penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah.[26]

Pelaksana pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan undangan untuk musyawarah disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah ganti kerugian. Musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah. Namun, jika setelah musyawarah belum ditemui kesepakatan maka musyawarah dapat

---

[26] Djoni Sumardi Gozali, ***Penerapan Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum***, Surabaya, Universitas Arilangga, 2017. h. 117.

dilakukan kembali. Jika ada pihak yang berhalangan hadir, pihak tersebut dapat memberikan kuasa kepada :

a. Seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah, atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/isteri bagi pihak yang berhak berstatus perseorangan;
b. Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum;
c. Pihak yang berhak lainnya.[27]

Pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada satu lokasi. Dalam hal pihak yang berhak telah diundang secara patut, tetapi tidak hadir dan juga tidak memberikan kuasa, maka pihak tersebut dianggap telah menerima bentuk ganti kerugian dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian dan akan dituangkan dalam berita acara kesepakatan yang isinya, yaitu:

a. Pihak yang berhak atau pihak penerima kuasa, dan bentuk ganti rugi yang telah disepakati;
b. Pihak yang berhak atau pihak penerima kuasa, yang tidak setuju.
c. Pihak yang berhak namun tidak hadir dan juga tidak memberikan kuasa.[28]

Apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatanganinya berita acara hasil musyawarah dan Pengadilan Negeri memutuskan bentuk atau besarnya ganti kerugian

---

[27]***Ibid***, h.118.
[28]Benhard Limbong, ***Op.Cit,*** h.173.

dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan

Apabila masih ada pihak yang merasa keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung, dan Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya permohonan kasasi. Putusan dari Mahkamah Agung, yang telah memiliki kekuatan hukum menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan tersebut.

Pemerintah dalam melakukan pembayaran ganti kerugian untuk pelepasan hak atas tanah perlu memerhatikan aspek-aspek sebagai berikut:

a. Kesebandingan.
   Ukuran untuk kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum.
b. Layak.
   Selain sebanding ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.
c. Perhitungan cermat.
   Perhitungan harus cermat, termasuk di dalamnya penggunaan waktu, nilai, dan derajat.[29]

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, dan pada prinsipnya diserahkan langsung kepada pihak yang berhak dalam bentuk :

---

[29] Djoni Sumardi Gozali, ***Op.Cit.*** h. 120.

a. Uang.
b. Tanah pengganti.
c. Pemukiman kembali.
d. Kepemilikan saham.
e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.[30]

Bentuk ganti kerugian, baik sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh panitia. Walaupun bentuk ganti kerugian bermacam-macam, namun Pasal 75 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, menyatakan pelaksana pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti kerugian berupa uang dan diberikan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah dan penyerahan ini dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi yang diberikan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian ditandatangani.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk dan atas nama pihak yang berhak setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah, dan dilakukan melalui jual beli atau cara lain

---

[30]Mudakir Iskandar Syah, ***Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*****,** Jala Permata, Jakarta, 2017, h.72.

yang telah disepakati dan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ganti kerugian dalam bentuk ini diberikan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti. Selama proses penyediaan tanah pengganti ini, dana yang telah disiapkan untuk proses ini harus dititipkan pada Bank dan dibuat atas nama instansi yang memerlukan tanah.[31]

Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas 2 hal, yaitu :

a. Ganti kerugian atas faktor fisik (materiil) meliputi penggantian atas tanah baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat, bangunan, tanaman, serta benda-benda lain yang ada hubungannya dengan tanah.
b. Ganti kerugian non fisik (immateriil), seperti; penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat atau kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat dari pengadaan tanah tersebut.[32]

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaaan tanah. Ganti kerugian dimaksud diberikan berdasarkan ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Penilaian besarnya ganti rugi di dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

a. Tanah;
b. Ruang atas tanah dan bawah tanah.
c. Bangunan;
d. Tanaman;

---

[31]Aartje Tehupeiory, ***Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*****,** Raih Asa Sukses, Jakarta, 2017, h.90.

[32] ***Ibid*****,** h.88.

e. Benda yang berkaitan dengan tanah;
f. Kerugian yang dapat dinilai.[33]

Apabila pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Hal demikian juga berlaku bagi pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah namun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, ganti kerugiannya juga dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan untuk :

a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tapi tidak diketahui keberadaannya.
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;
   4) Menjadi jaminan di Bank. [34]

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah 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 dikuasai langsung oleh negara.

---

[33]Gunanegara, ***Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan***, Tata Nusa, Jakarta, 2018, h.119.

[34] Aminuddin Salle, ***Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Hukum***, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2017, h.64.