

**ANALISIS TERHADAP PENITIPAN GANTI KERUGIAN DI PENGADILAN
NEGERI LANGSA DALAM PENYELENGGARAAN PENGADAAN
TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM TERHADAP PERLUASAN
RUANG TERBUKA HIJAU KOTA LANGSA TAHUN 2018**

TESIS

OLEH

**MEKA ELIZAR
NPM. 181803004**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/2/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/2/22

**ANALISIS TERHADAP PENITIPAN GANTI KERUGIAN DI PENGADILAN
NEGERI LANGSA DALAM PENYELENGGARAAN PENGADAAN
TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM TERHADAP PERLUASAN
RUANG TERBUKA HIJAU KOTA LANGSA TAHUN 2018**

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada
Pascasarjana Universitas Medan Area

OLEH

**MEKA ELIZAR
NPM. 181803004**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/2/22

Access From (repository.uma.ac.id)22/2/22

UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : Analisis Terhadap Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Langsa dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Terhadap Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa Tahun 2018

Nama : Meka Elizar

NPM : 181803004

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Isnaini, SH., M.Hum


Dr. Cakra Abbas, SH.I., M.Hum

**Ketua Program Studi
Magister Hukum**


Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH

Direktur


Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/2/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/2/22

Telah diuji pada Tanggal 16 Juli 2020

N a m a : Meka Elizar

N P M : 181803004



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH

Sekretaris : Anggreni A. Lubis., SH., M.Hum

Pembimbing I : Dr. Isnaini., SH., M.Hum

Pembimbing II : Dr. Cakra Abbas, SH.I, MH

Penguji Tamu : Dr.Marlina., SH., M.Hum

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : Meka Elizar

N P M : 181803004

Judul : Analisis Terhadap Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Langsa dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Terhadap Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa Tahun 2018

Dengan ini menyatakan hal-hal berikut :

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari tesis karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggungjawab saya sepenuhnya.

Dengan pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Medan, 16 Juli 2020

Yang menyatakan,



Meka Elizar
NPM. 181803004

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Meka Elizar, SH
2. Tempat/tgl lahir : Langsa, 9 Mei 1984
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan/NPM : Pegawai Negeri Sipil / 181803004
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia/Aceh
7. Status Perkawinan : Kawin
8. Email : elizacute38@gmail.com
9. Alamat : Jln. Pipa, Dsn. Cendana No. 38 Gampong Geudeubang Jawa, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, Aceh.

10. Orang Tua
 - a. Ayah : Alm. Madroib
 - b. Ibu : Almh. Rosdiana
 - c. Pekerjaan : -
 - d. Alamat : Jln. Pipa, Dsn. Cendana No. 38 Gampong Geudeubang Jawa, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, Aceh.

11. Pendidikan
 - a. SD : Sekolah Dasar Inpres Geudeubang Jawa, masuk tahun 1990, tamat tahun 1996
 - b. SMP : Sekolah Menengah Pertama (SMP) Neg.3 Langsa, masuk tahun 1996, tamat tahun 1999
 - c. SMA : Madrasah Aliyah Negeri 2 Gp. Teungoh, masuk tahun 1999, tamat tahun 2002
 - d. Perguruan Tinggi : Fakultas Hukum Universitas Samudra Langsa, masuk tahun 2003, tamat 2006

Demikian saya perbuat daftar riwayat hidup ini agar dapat dipergunakan seperlunya.

Kota Langsa, 16 Juli 2020

Penulis,



(MEKA ELIZAR)

ABSTRAK

ANALISIS TERHADAP PENITIPAN GANTI KERUGIAN DI PENGADILAN NEGERI LANGSA DALAM PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM TERHADAP PERLUASAN RUANG TERBUKA HIJAU KOTA LANGSA TAHUN 2018

N a m a : MEKA ELIZAR
N I M : 181803004
Program : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Isnaini, SH, M.Hum
Pembimbing II : Dr. Cakra Abbas, SH.I., MH

Dalam pengadaan tanah sering kali terjadi polemik pelaksanaan ganti rugi, besar kecilnya ganti rugi tersebut sangat mewarnai kondisi dan konflik pembebasan tanah. Hal ini juga terjadi dalam perluasan ruang terbuka hijau hutan Kota Langsa yang terletak di Gampong Pondok Kelapa Kecamatan Langsa Baro. Bahwa besaran nilai ganti rugi yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan tidak sesuai dengan nilai uji kelayakan bisnis PT. Perkebunan Nusantara I (Persero), sehingga Pihak PT. Perkebunan Nusantara I (Persero) mengajukan permohonan keberatan terhadap nilai ganti rugi tanah/tanaman yang akan diberikan oleh Pemerintah Kota Langsa ke Pengadilan Negeri Langsa. Penelitian ini secara khusus membahas tiga rumusan masalah, yaitu bagaimana mekanisme penitipan ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Langsa, Bagaimana proses penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pemerintah Kota Langsa dan Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam mekanisme penitipan ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Kota Langsa.

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis* yaitu menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan mekanisme konsinyasi atas tanah yang dibebaskan untuk Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa. atas dasar tersebut, penelitian ini menggunakan *yuridis normatif*, peneliti mencoba menganalisis dan menjelaskan tentang apakah pelaksanaan ganti rugi untuk ruang terbuka hijau hutan Kota Langsa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan asumsi ini, peneliti akan menguji keabsahan dan legalitas dalam pelaksanaan ganti rugi tanah/tanaman tersebut.

Dengan berpijak pada rumusan masalah di atas, penelitian ini menyimpulkan tiga hal sebagai berikut : *pertama*, prinsip ganti rugi pembebasan tanah telah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan memberikan ganti rugi secara layak dan adil terhadap pemilik tanah/tanaman. Pemerintah Kota Langsa melakukan konsinyasi ganti rugi ke Pengadilan Negeri Langsa disebabkan Alas Hak PT. Perkebunan Nusantara I (Persero) berupa Hak

Guna Usaha (HGU) telah menjadi jaminan Bank dan nilai ganti rugi tanah/tanaman yang dihitung oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan, pihak PT. Perkebunan Nusantara I menilai bahwa harga ganti rugi tersebut tidak sesuai dengan nilai uji kelayakan bisnis yang dilakukan oleh pihak kantor jasa publik yang ditunjuk oleh Perusahaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Kedua*, pelaksanaan ganti rugi pembebasan tanah/tanaman milik PT. Perkebunan Nusantara I (Persero) di Gampong Pondok Kelapa Kecamatan Langsa Baro telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan mengedepankan asas keadilan dan kelayakan dalam pelaksanaan ganti rugi dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Qanun Kota Langsa Nomor 12 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa 2012-2032. *Ketiga*, hambatan yang timbul dalam mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk perluasan ruang terbuka hijau hutan kota adalah ketidaksepakatan dalam besaran nilai ganti rugi. Pemerintah Kota Langsa dengan menggunakan acuan hasil perhitungan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan.

Untuk memudahkan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, disarankan agar mempedomani dan memperhatikan asas kesepakatan serta asas-asas terkait lainnya sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, khususnya asas keikutsertaan, asas keadilan, asas kemanusiaan, dan asas kesejahteraan.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Ruang Terbuka Hijau

ABSTRACT

ANALYSIS OF INDEMNITY STORAGE IN LANGSA DISTRICT COURT IN THE IMPLEMENTATION OF LAND PROCUREMENT FOR THE PUBLIC INTEREST AGAINST THE EXPANSION OF GREEN OPEN SPACE LANGSA CITY IN 2018

Name : MEKA ELIZAR
NIM : 181803004
Program : Master in Law Science
Supervisor I : Dr. Isnaini, SH, M.Hum
Supervisor II : Dr. Cakra Abbas, SH.I, MH

In the procurement of land often occurs polemic implementation of compensation, the small amount of compensation is very coloring the conditions and conflicts of land acquisition. This is also the case in the expansion of green open space langsa forest located in Gampong Pondok Kelapa District Langsa Baro. That the amount of compensation carried out by the Office of Public Appraising Services (KJPP) SIH Wiryadi and Rekan is not in accordance with the value of pt business feasibility test. Nusantara Plantation I (Persero), so the PT. Nusantara I Plantation (Persero) submitted an objection to the value of land/crop compensation to be given by the Langsa City Government to the Langsa District Court. This research specifically discusses three formulations of problems, namely how the mechanism of compensation in the implementation of land procurement for the expansion of green open space for the public interest in langsa district court, how the process of organizing land procurement for the expansion of green open space for the public interest in the Langsa City Government and what obstacles arise in the mechanism of compensation in the implementation of land procurement for the expansion of green open space for the public interest in the City of Langsa.

This research is descriptive analysis that describes and reports in detail, systematically and thoroughly about everything related to the contingency mechanism on freed land for the Green Open Space of Langsa City. on this basis, this study uses normative juridical, researchers try to analyze and explain about whether the implementation of compensation for green open space langsa forest has been in accordance with the provisions of the legislation. With this assumption, researchers will test the validity and legality in the implementation of land/plant compensation.

Based on the above problem formulation, this study concluded three things as follows: first, the principle of land acquisition compensation has been contained in Law No. 2 of 2012 on Land Procurement for Development for the Public Interest by providing compensation in a decent and fair manner to landowners/plants. Langsa City Government conduits compensation to langsa district court due to Alas Hak PT. Nusantara I Plantation (Persero) in the form of Business Use Rights (HGU) has become a guarantee of the Bank and the value of land/crop compensation calculated by the Office of Public Appraising Services

(KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan, the PT. Perkebunan Nusantara I assesses that the price of compensation is not in accordance with the value of business feasibility test conducted by the public service office appointed by the Company as stipulated in Article 24 letter d of Supreme Court Regulation No. 3 of 2016 concerning Procedures for Filing Objections and Indemnity Custody to the District Court in Land Procurement for Development for the Public Interest. Second, the implementation of land/plant release compensation owned by PT. Nusantara Plantation I (Persero) in Gampong Pondok Kelapa Langsa Baro District has been in accordance with the provisions of Law No. 2 of 2012 on Land Procurement for Development for the Public Interest by prioritizing the principle of justice and feasibility in the implementation of compensation and Supreme Court Regulation Number 3 Year 20 16 on Procedures for Filing Objections and Indemnity To the District Court in Land Acquisition for Development for the Public Interest and Qanun Langsa City Number 12 Year 2013 on Spatial Plan langsa City Area 2012-2032. Third, the obstacles arising in the contingency mechanism of compensation for land used for the expansion of green open spaces of urban forests are disagreements in the amount of compensation value. Langsa City Government by using the reference of the calculation results by the Office of Public Appraising Services (KJPP) SIH Wiryadi and Rekan.

To facilitate local governments in the implementation of land procurement for the public interest, it is recommended to facilitate and pay attention to the principles of agreement and other related principles as law No. 2 of 2012 on Land Procurement for Development for the Public Interest, especially the principle of participation, the principle of justice, the principle of humanity, and the principle of welfare.

Keywords: Indemnity, Land Procurement, Green Open Space

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis sanjungkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Analisis Terhadap Penitipan Ganti Kerugian Di Pengadilan Negeri Langsa Dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Terhadap Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa Tahun 2018”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Sumatera Medan Area.

Pada kesempatan ini Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak bisa selesai tanpa bantuan, perhatian, bahkan kasih sayang dari berbagai pihak yang telah membantu baik bersifat moril maupun materil, maka dengan segala kerendahan hati Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Rektor Universitas Medan Area, Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc
2. Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area, Prof. Dr. Ir. Hj. Retna Astuti Kuswardani, MS.
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH.
4. Para Dosen pengasuh pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area (UMA) Medan yang telah dengan tulus memberikan ilmunya kepada Penulis.
5. Komisi Pembimbing : Dr. Isnaini, SH, M.Hum dan Dr. Cakra Abbas, SH.I, MH.
6. Yang teristimewa kepada Suamiku tercinta Muksalmina MTA dan seluruh keluarga besar yang telah memotivasi Penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.

7. Rekan-rekan Mahasiswa/I Pascasarjana Universitas Medan Area Se-Angkatan 2018.
8. Seluruf staf/pegawai Pascasarjana Universitas Medan Area.
9. Semua pihak yang telah berkenan membantu Penulisan tesis ini dan memberikan fasilitas dalam rangka penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritikan yang konstruktif, dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan maupun bagi dunia usaha dan Pemerintah.

Medan, Juli 2020

Penulis,


MEKA ELIZAR

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Keaslian Penelitian	10
1.6 Kerangka Teori dan Konsepsi.....	14
1.7 Metode Penelitian	23
BAB II : MEKANISME KONSINYASI GANTI KERUGIAN ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN UNTUK PERLUASAN RUANG TERBUKA HIJAU HUTAN KOTA	
2.1 Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	28
2.2 Cara-Cara Memperoleh Tanah Untuk Kepentingan Umum	33
2.3 Tinjauan Umum Konsinyasi	43
2.4 Mekanisme Konsinyasi Ganti Kerugian Atas Tanah Yang Digunakan Untuk Perluasan Ruang Terbuka Hijau Hutan Kota.....	51
BAB III : PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK PERLUASAN RUANG TERBUKA HIJAU HUTAN KOTA	
3.1 Prinsip-Prinsip Pemberian Ganti Kerugian dan Dasar Perhitungan.....	66
3.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	67
3.3 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	73

3.4	Proses Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Ruang Terbuka Hijau Hutan Kota	77
3.5	Pengaruh Pembangunan Ruang Terbuka Hijau Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Terkena Proyek Tersebut	84
 BAB IV : HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM MEKANISME KONSINYASI GANTI KERUGIAN ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN UNTUK PERLUASAN RUANG TERBUKA HIJAU HUTAN KOTA		
4.1	Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum.....	87
4.2	Penyebab Ketidaksepakatan	93
4.3	Penyelesaian Ketidaksepakatan	96
 BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Kesimpulan	98
5.2	Saran	100
DAFTAR PUSTAKA		102

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan rakyat Indonesia yang merupakan negara agraris tanah merupakan tempat bergantung yang amat penting pula secara ekonomis. Perkembangan kebutuhan manusia terhadap tanah tidak pernah berakhir seiring dengan pertumbuhan penduduk sehingga negara sebagai organisasi terbesar mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi kemakmuran rakyat.¹

Pelaksanaan pembangunan sekarang ini terlihat adanya masalah bahwa tanah menjadi sumber konflik, yaitu jika pemerintah membutuhkan tanah yang dimiliki oleh masyarakat untuk keperluan pembangunan karena dalam satu sisi pemerintah membutuhkan untuk pembangunan dan masyarakat membutuhkan sebagai tempat sumber mata pencaharian² sehingga masalah pembebasan dan pencabutan hak atas tanah menjadi persoalan yang cukup rumit dalam perkembangan ilmu hukum dewasa ini.

Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dibidang perindustrian, perumahan dan jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan di masa depan. Selain itu, tanah merupakan sebagai sumber

penghidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan, tanah juga dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi manusia.³

Perkembangan pembangunan di Kota Langsa semakin meningkat berdasarkan Buku Kota Langsa Dalam Angka. Kegiatan pembangunan infrastruktur seperti gedung sekolah, rumah sakit, pasar, 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 Kota Langsa 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.

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 Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang dengan latar belakang prinsip tersebut pemerintah melaksanakannya dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Cara ini dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati antara pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah dan pemilik tanah yang akan melepaskan atau menyerahkan tanahnya.

Aartje Tehupeiory menyatakan bahwa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu kegiatan dalam hal menyediakan tanah untuk kepentingan masyarakat/umum bagi pelaksanaan proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah. Pengertian ini juga mencakup unsur kepentingan umum, mekanisme musyawarah, dan ganti rugi kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Secara normatif kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimana kegiatan ini harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah.⁴

Pernyataan tersebut mengindikasikan bahwa masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya sehingga pengaturannya harus secara tegas dan konkrit diatur oleh undang-undang, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan hukum adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.⁵

⁴ Aartje Tehupeiory, *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Raih Universitas Medan Area, Jakarta, 2017, hlm. 67.

⁵ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 45.

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, ini memberikan kekuatan kepada pemerintah untuk mempermudah penyediaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini berdampak pada proses pembebasan tanah tidak lepas dari masalah ganti rugi, maka perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu terhadap semua keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan taksiran (*apprisal*) pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi dan dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Namun dalam hal ini, pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap perluasan ruang terbuka hijau (RTH) yang ada di Kota Langsa tidak sesuai dengan aturan yang ada di karenakan para pihak tidak ada menunjukkan ada kesepakatan mengenai pemberian ganti rugi.

Salah satu contoh pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilakukan melalui penitipan ganti rugi di Pengadilan yaitu perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa, dimana dalam pelaksanaan ganti rugi atas hak tanah dilakukan dengan cara penitipan di Pengadilan Berdasarkan Keputusan Walikota Langsa Nomor 545/590/2018 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Lanjutan Perluasan Ruang Terbuka Hijau Hutan Kota Langsa Tahun 2018 tanggal 24 September 2019, dalam rangka menindaklanjuti Keputusan Gubernur Aceh Nomor 590/595/2018 tanggal 16 Mei 2018 tentang Pendelegasian Kewenangan Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Lanjutan Perluasan Ruang Terbuka

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Pengadilan Negeri Kota Langsa Tahun 2018.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/2/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/2/22

Berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk PT. Perkebunan Nusantara I seluas 33, 04 Ha dengan alas hak berupa Hak Guna Usaha (HGU), yang menjadi pendukung penelitian bahwa pihak PTPN I pada hakekatnya tidak menyetujui/tidak terjadi kesepakatan dengan pelaksana pengadaan tanah menyangkut besaran nilai ganti rugi yang diberikan sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 41/Pdt.P/2018/PN Lgs tanggal 19 Desember 2018.

Data di atas menunjukkan bahwa konsinyasi dilakukan karena tidak terjadinya kesepakatan antara pelaksana pengadaan tanah dengan pihak PTPN I yang menguasai dan/atau memiliki tanah menyangkut bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut. Sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan dengan alasan kepentingan umum, Pemerintah Kota Langsa melalui pelaksana pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat melalui prosedur penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri.

Konsinyasi/*Consignatie* atau yang dikenal dengan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, sejalan dengan hal tersebut Andi Hamzah menyatakan bahwa konsinyasi/*Consignatie* dengan merujuk pada tahap penyimpanan.⁶

Konsinyasi menurut Pasal 1404 Kitab Undang-Undang Perdata (*Burgerlijk Wetbook*) yaitu sebagai berikut :

“Jika si berpiutang 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 yang sedemikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur 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.”

Jika pihak yang berpiutang menolak pembayaran dari yang berutang, maka pihak yang berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas utangnya, dan jika pihak yang berpiutang juga menolak pembayaran, pihak yang berutang dapat menitipkan maka uang tersebut pada kas pengadilan negeri sebagai titipan/konsinyasi. Dengan dilakukannya konsinyasi maka akan dibebaskan dari kewajiban sebagai si berutang, karena konsinyasi dapat disamakan dengan dilakukannya pembayaran. Penawaran dan penitipan tersebut harus disahkan dengan penetapan hakim, namun semua ini harus dilakukan dengan cara yang telah diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Suatu konsinyasi dianggap sah apabila memenuhi hal-hal yang diatur dalam Pasal 1405 KUHPerdara, yang berbunyi :

1. Bahwa ia dilakukan kepada seorang berpiutang atau kepada seorang berkuasa menerimanya untuk dia;
2. Bahwa ia dilakukan oleh seseorang yang berkuasa membayar;
3. Bahwa ia mengenal semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenal sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan, dengan tidak mengurangi penetapan terkemudian;

4. Bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika dibuat untuk kepentingan si berpiutang;
5. Bahwa syarat dengan mana utang yang telah dibuat, telah dipenuhi;
6. Bahwa pembayaran dilakukan di tempat, dimana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan, dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada si berpiutang atau ditempat tinggal yang telah dipilihnya;
7. Bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang notaris atau juru sita, keduanya disertai dua saksi.

Pasal 24 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia 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 bahwa:

Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada pengadilan dalam hal memenuhi satu atau lebih keadaan berikut ini :

- a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
- b. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

UNIVERSITAS MEDAN AREA Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;

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;
4. Menjadi jaminan di bank.

Pembangunan yang diperuntukan bagi kepentingan umum dewasa ini menuntut adanya pemenuhan kebutuhan akan pengadaan tanah secara cepat. Namun, mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah/instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah dapat menitipkan ganti kerugian ke pengadilan negeri setempat melalui prosedur konsinyasi dalam hal tidak terjadi kesepakatan dengan masyarakat yang memiliki/menguasai tanah.

Konsinyasi tersebut yang kemudian menjadi permasalahan, dikarenakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menganut asas-asas yang diantaranya asas kesepakatan, yaitu proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama, namun di sisi lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juga memberi peluang untuk diperbolehkannya konsinyasi/penitipan ganti rugi ke pengadilan negeri dalam hal tidak adanya kesepakatan antara para pihak (Pemerintah dengan masyarakat).

Unsur yang merupakan inti dari asas kesepakatan dan musyawarah sebagaimana telah disebutkan di atas, yaitu untuk mendapatkan kesepakatan bersama tidak boleh ada unsur paksaan, dan atas dasar kesukarelaan serta kesetaraan para pihak.⁷

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian dalam tesis ini berjudul **“Analisis Terhadap Penitipan Ganti Kerugian Di Pengadilan Negeri Langsa Dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Terhadap Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa Tahun 2018.”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana mekanisme penitipan ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Langsa?
2. Bagaimana proses penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pemerintah Kota Langsa?
3. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam mekanisme penitipan ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Kota Langsa?

1.3 Tujuan Penelitian

Layaknya sebuah penelitian yang memiliki tujuan tertentu, maka tujuan penulis dalam tesis ini adalah :

- a. Untuk mengkaji dan meneliti mekanisme penitipan ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Langsa.
- b. Untuk mengkaji dan meneliti proses penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pemerintah Kota Langsa.

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi almamater yaitu Program Pasca Sarja Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area;
- b. Memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam pengadaan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- c. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian sengketa yang timbul dalam rangka penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini berdasarkan pemikiran dari penulis dan belum pernah diteliti oleh orang lain sebelumnya baik judul dan permasalahan yang sama, sehingga

penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian baru dan keasliannya dapat

dipertanggungjawabkan secara akademis dan ilmiah sesuai dengan asas-asas keilmuan yang jujur, rasional dan obyektif dalam menemukan kebenaran.

Akan tetapi, ada beberapa penelitian sebelumnya yang melakukan penelitian yang berkaitan dengan konsinyasi tanah dan penyelenggaraan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum antara lain :

- a. Wahyu Ibrahim, 2019, *Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

Penelitian di atas dilakukan untuk penulisan tesis di Jurusan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui ketentuan konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan penitipan yang disebutkan dalam BW dan konsinyasi secara yuridis dibenarkan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum serta penitipan ganti kerugian (konsinyasi) terhadap tanah yang digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan asas kesepakatan atau belum.

- b. Mindo Desima Sianturi, 2017, *Analisis Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/2016 tanggal 29 Agustus 2016 dalam Perkara Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Kereta Api Bandar Tinggi-Kuala Tanjung)*.

Adapun penelitian yang dikaji dalam tesis tersebut yaitu acuan/dasar

UNIVERSITAS MEDAN AREA dalam penetapan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum

berdasarkan peraturan perundang-undangan, kepastian hukum terhadap prosedur pengadaan tanah dalam hal penetapan ganti rugi pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/2016 tanggal 29 Agustus 2016, dan penerapan hukum oleh Majelis Hakim dalam penetapan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/2016.

- c. Sonny Djoko Marlijanto, 2010, *Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pengadaan Tanah Jalan Tol-Semarang, Kabupaten Semarang)*.

Penelitian yang dikaji dalam Tesis ini adalah mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan proyek jalan tol semarang-solo di kabupaten semarang, hambatan-hambatan yang timbul dalam mekanisme ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan proyek jalan tol semarang-solo di kabupaten semarang, dan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan proyek jalan tol semarang-solo di kabupaten semarang serta pengaruhnya terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena proyek tersebut.

- d. Marasamin Ritonga, 2016, *Asas Keputusan dalam Pemberian Ganti Rugi dan Kompensasi Oleh PT. PLN (Persero) Atas Tanah Masyarakat (Studi Pada Pembangunan Jaringan Kabel SUTET di Kabupaten Langkat dan Binjai)*.

Penelitian di atas dilakukan untuk percepatan pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan dan upaya pelaksanaan konsinyasi di pengadilan negeri setempat.

- e. Elvareta Bayu Samudra, 2019, Prinsip Keadilan Pada Konsinyasi Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penelitian dalam tesis tersebut membahas mengenai bentuk prinsip keadilan pada konsinyasi ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian ini membahas permasalahan tentang Bagaimana mekanisme penitipan ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Langsa dan Bagaimana proses penyelenggaraan pengadaan tanah bagi perluasan ruang terbuka hijau untuk kepentingan umum di Pemerintah Kota Langsa.

Uraian di atas maka penelitian tesis yang akan dikaji merupakan sesuatu yang berbeda apabila dibandingkan dengan penelitian sebagaimana tersebut di atas, karena penelitian ini berbeda dalam perspektif analisis permasalahannya. Walau demikian, bila nanti terdapat penelitian lain tanpa sepengetahuan peneliti, maka diharapkan penelitian yang dilakukan ini, dapat melengkapi hasil penelitian yang telah ada.

1.6 Kerangka Teori dan Konsepsi

6.1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah konsep yang merupakan abstrak dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan untuk penelitian.⁸

Penelitian ini, penulis menggunakan landasan teori :

6.1.1. Teori Negara Kesejahteraan (*Welfare State*)

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, kesejahteraan berarti hal atau keadaan sejahtera, keamanan, keselamatan, dan ketenteraman.⁹ Secara umum kesejahteraan dapat diartikan sebagai tingkat kemampuan seseorang dalam memenuhi kebutuhan primernya berupa sandang, pangan, papan, pendidikan, dan kesehatan. Konsep kesejahteraan juga diartikan dalam hubungan dengan penyediaan pelayanan sosial di berbagai bidang untuk keuntungan masyarakat secara individu.¹⁰ Dalam hal kaitannya dengan tugas pemerintah untuk menyediakan pelayanan sosial di berbagai bidang seperti pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang akan berfungsi sebagai memberi keuntungan kepada masyarakat secara komunal maupun individu.

6.1.2. Teori Kepastian Hukum

⁸ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hlm.

125

UNIVERSITAS MEDAN AREA Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 6

¹⁰ Dr. Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Pustaka Mangaraja, Jakarta, 2011, hlm. 72

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Gustaf Radbruch yang dikutip oleh Zainudin Ali mengatakan bahwa cita hukum tersebut ditopang oleh kehadiran tiga nilai dasar (*grundwerten*), yaitu keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmaeszigkeit*) dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).¹¹ Terkait dengan kepastian hukum, menurut Gustav Radbruch yang dikutip oleh Theo Huijbers mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu diantara tiga aspek yang diperlukan di samping keadilan dalam arti sempit dan tujuan keadilan atau finalitas untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai. Aspek kepastian hukum atau legalitas menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.¹²

UNIVERSITAS MEDAN AREA Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 79.

12 Theo Huijber, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1982, hlm. 163.

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum:¹³

1. hukum itu positif artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*Gesetzliches Recht*).
2. hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, ”kesopanan”.
3. fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Maka dalam penelitian ini, penggunaan teori kepastian hukum dimaksudkan untuk melihat bagaimana dan seperti apa peraturan berkenaan penggunaan konsinyasi dalam penyelesaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa.

6.1.3. Teori Fungsi Sosial

Menurut Leon Duguit bahwa Teori Fungsi Sosial adalah hak dalam arti bahwa kekuasaan yang dimiliki seseorang dibatasi oleh kepentingan

masyarakatnya. Fungsi sosial adalah tidak adanya hak subyektif, yang ada hanyalah fungsi sosial.¹⁴

UUPA Pasal 2 menjelaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dan hak menguasai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tersebut memberikan wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak menguasai oleh negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah, swasta dan masyarakat hukum adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Muhammad Bakri bahwa penguasaan tanah oleh Negara dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Penguasaan secara penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang tidak mempunyai hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan

“tanah bebas/tanah negara” atau “tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”. Negara dapat memberikan tanah ini kepada suatu subyek hukum dengan suatu hak;

- b. Penguasaan secara terbatas/tidak penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang sudah mempunyai hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan “tanah hak” atau “tanah yang dikuasai tidak langsung oleh Negara”. Kekuasaan Negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh negara terhadap tanah hak, dibatasi oleh isi dari hak itu. Artinya, kekuasaan negara tersebut dibatasi kekuasaan (wewenang) pemegang hak atas tanah yang diberikan oleh negara untuk menggunakan haknya.¹⁵

Hak-hak penguasaan tanah secara langsung atau tidak langsung semuanya bersumber pada hak bangsa, yang pengertiannya meliputi semua tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (2) UUPA, artinya dengan kata “seluruh” berarti seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di Wilayah Republik Indonesia menunjukkan bahwa tidak ada sejengkal tanahpun yang merupakan tanah yang tidak bertuan (*res nullius*).¹⁶

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas :

¹⁵ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang*

UNIVERSITAS MEDAN AREA. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 35.

¹⁶ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 41.

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

- a. Asas kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesiasecara proporsional;
- b. 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;
- c. Asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara;
- d. 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;
- e. Asas keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah;
- f. Asas kesepakatan adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama;

- g. Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan;
- h. Asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas;
- i. Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan;
- j. Asas keselarasan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

6.2. Konsepsi

Kerangka konsepsi merupakan pengembangan image untuk menerjemahkan suatu ide atau gagasan yang biasanya berbentuk kata. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan defenisi operasional. Kegunaan dari adanya konsepsi agar ada pegangan dalam melakukan penelitian atau penguraian, sehingga dengan demikian memudahkan bagi orang lain untuk memahami batasan-batasan atau pengertian-pengertian yang dikemukakan.

Penelitian ini membahas tentang “Analisis Terhadap Penitipan Ganti

Tanah Bagi Kepentingan Umum Terhadap Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa”. Guna menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman kita nantinya, adalah sebagai berikut :

1. Ganti Kerugian

Menurut Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa :

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Pasal 33 Undang-Undang tersebut menyebutkan Ganti Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lainnya yang dapat dinilai.

Selanjutnya dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

2. Pengadaan Tanah

Berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk

UNIVERSITAS MEDAN AREA Kepentingan umum Pasal 1 ayat (3) tentang Pengadaan Tanah bagi

pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, menyebutkan bahwa:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.”

Kemudian pengertian Pengadaan tanah tersebut diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat 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.”

Pengertian Pengadaan Tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2, menyebutkan bahwa:

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

3. Kepentingan Umum

Kepentingan umum dapat diartikan bahwa untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.¹⁷

Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum yakni kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukan dan harus dirasakan kemanfaatannya dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

1.7. Metode Penelitian

Pada dasarnya penulisan karya ilmiah selalu memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang hendak dibahas.¹⁸ Agar tercapai maksud dan tujuan pembahasan pokok-pokok masalah di atas, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian pustaka (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan lebih kepada sumber data yang diperoleh dari literatur yang sesuai dengan bahasan yang dikaji.

Jenis penelitian dalam penelitian ini juga menggunakan yuridis empiris dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.¹⁹ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan faktor-faktor dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada indentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini deskriptif analisis yaitu menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan mekanisme konsinyasi atas tanah yang dibebaskan untuk Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa, sedangkan analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada mekanisme konsinyasi atas tanah yang dibebaskan untuk perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa.

c. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif* yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan,²⁰ seperti Hukum Agraria,

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta, 2002, hlm. 126

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 52

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

penyelesaian masalah mengenai mekanisme penitipan ganti kerugian atas tanah yang dibebankan untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Secara otonom, akan tetapi memandang bekerjanya hukum itu sebagai bagian dari bekerjanya segi-segi kehidupan masyarakat lainnya, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, dimana rasa keadilan ada pada kenyataan di masyarakat, oleh karena itu rasa keadilan berada di masyarakat, bukan pada peraturan perundang-undangan.

d. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Langsa. Justifikasi pemilihan di Pengadilan Negeri Langsa dikarenakan adanya penitipan ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi kepentingan umum terhadap perluasan ruang terbuka hijau Kota Langsa.

e. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data primer dan data sekunder.²¹

Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

7.1.1. Data Primer

Penelitian hukum yang menggunakan metode pendekatan *yuridis normatif*, maka data primer yang digunakan berasal langsung dari lapangan melalui wawancara. Sedangkan penelitian kepustakaan hanya sebagai data pendukung, sehingga data yang diperoleh hanya berasal dari narasumber.

7.1.2. Data Sekunder

Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data sekunder mencakup bahan primer hukum yaitu bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

f. Teknik Pengumpulan Data

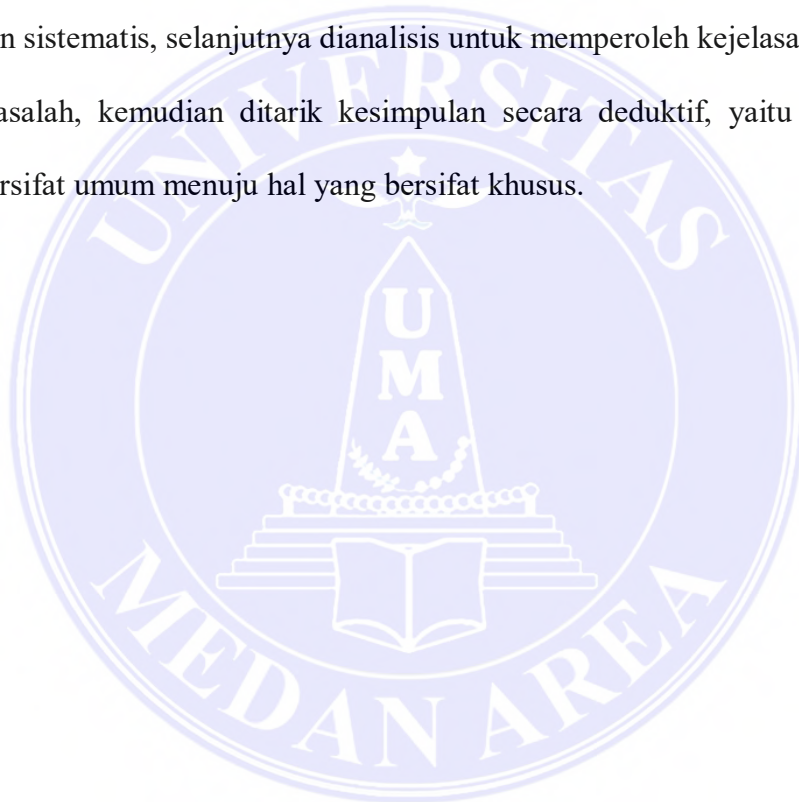
Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengamatan, studi dokumen dan wawancara (informan kunci: PN, Pakar Hukum, Geuchik, bagian Tata ruang dan informan tambahan masyarakat pemilik tanah).

g. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif kualitatif*, yang tujuannya untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, jelas dan terperinci yang kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode induktif,

yaitu menguraikan hal-hal yang bersifat khusus lalu menarik kesimpulan yang bersifat umum sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian²².

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi kepustakaan pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara *yuridis kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.



BAB II

MEKANISME KONSINYASI GANTI KERUGIAN ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN UNTUK PERLUASAN RUANG TERBUKA HIJAU HUTAN KOTA

Pada kegiatan pemberian ganti kerugian, pemberian ganti kerugian langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan atau putusan pengadilan.

2.1. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Kota Langsa merupakan Kota Jasa sebagaimana yang tertuang dalam visi dan misi Walikota dan Wakil Walikota Langsa Periode 2017-2022, untuk mewujudkan Kota Jasa tersebut Pemerintah Kota Langsa melakukan pengembangan Kota yang salah satunya bidang Kepariwisata sehingga meningkatnya aktivitas, maka meningkatlah kebutuhannya terhadap persediaan tanah untuk pengembangan pariwisata tersebut. Pengembangan kepariwisataan tersebut berada pada Hutan Kota Langsa yang merupakan bagian dari Ruang Terbuka Hijau Kota.

Bahwa sesuai dengan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 6 Qanun Kota Langsa Nomor 12 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa, menyebutkan bahwa proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah Kota. sementara saat ini Kota Langsa belum memenuhi minimal 30% dari aturan tersebut. Sehingga Pemerintah Kota Langsa perlu melakukan perluasan ruang terbuka hijau Hutan Kota yang berada di Kecamatan Langsa Baro. Akibatnya diperlukan

penyediaan tanah atau pengadaan tanah. Pada saat pengadaan tanah diperuntukkan untuk melayani kebutuhan pemerintah, maka ia digunakan untuk memenuhi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Saat itulah digunakan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum.

Peraturan Presiden ini penting, terutama untuk memenuhi kebutuhan Pemerintah Kota Langsa dalam membangun infrastruktur di Kota Langsa. Upaya membangun infrastruktur antara lain dilaksanakan dengan melibatkan pihak swasta/investor dalam dan luar negeri. Dengan terbitnya Peraturan Presiden tersebut, maka :

1. sebagai antisipasi kebutuhan persediaan tanah yang cepat dan transparan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum; dan
2. karena peraturan sebelumnya dipandang tidak memadai lagi untuk mengakomodir dinamika kekinian kebutuhan terhadap persediaan tanah.

Oleh karena itu, langkah penting yang harus dilakukan adalah dengan mempedomani Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan

Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum. Substansi tersebut meliputi keadilan dan kepastian hukum yang berbasis pada musyawarah/kekeluargaan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 layak disebut sebagai terobosan hukum.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah :

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak”

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum, menyebutkan Pokok-Pokok Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:

“(1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum. (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.”

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Menurut ketentuan Pasal 6 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:

1. Rencana Tata Ruang Wilayah;
2. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
3. Rencana Strategis; dan
4. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Selanjutnya yang dimaksud dengan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah diatur dalam Pasal 10 adalah:

“Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;

- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dapat dilakukan dengan

memberikan ganti rugi. Hal ini berarti adanya unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum. Hal tersebut berbeda dengan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menentukan pengertian pengadaan tanah adalah:

“Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau meyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.”

2.2. Cara-Cara Memperoleh Tanah Untuk Kepentingan Umum

Secara umum tanah dibedakan menjadi 2 yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain di atas tanah tersebut. Tanah tersebut disebut juga tanah negara bebas.

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada jaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara pemerintah Hindia Belanda dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan dengan suatu pernyataan yang dikenal dengan nama *Domein Verklaring* yang menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendommenya adalah domein atau milik negara.²⁴

Adanya konsep domein negara tersebut, maka tanah-tanah hak milik adat disebut tanah negara tidak bebas atau *onvrij landsdomein* karena sudah

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta 2005, hlm. 45

dilekati dengan suatu hak, tetapi di luar itu semua tanah disebut sebagai tanah negara bebas *Vrij Landsdomein*.²⁵

Akibat hukum pernyataan tersebut merugikan hak atas tanah yang dipunyai rakyat sebagai perseorangan serta hak ulayat yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat, karena berbeda dengan tanah-tanah hak barat, di atas tanah-tanah hak adat tersebut pada umumnya tidak ada alat bukti haknya.

Berdasarkan uraian di atas, maka yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi²⁶ :

1. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
2. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan;
5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), seluruh tanah di wilayah negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Apabila di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai negara dan apabila di atas tanah itu terdapat hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah hak.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Maria S.W. Soemarjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, (Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2001). hlm. 62

Tanah hak merupakan tanah yang dikuasai oleh negara tetapi penguasaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu yang ada di atasnya. Apabila hak pihak tertentu tersebut dihapus maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai negara.

Selain tanah negara terdapat juga tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi di atas tanah tersebut terdapat salah satu hak atas tanah seperti yang ditetapkan dalam UUPA.

Tanah yang berstatus tanah negara dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan menurut prosedur tertentu. Tanah negara yang dapat dimohon suatu hak atas tanah dapat berupa²⁷ :

- a. Tanah negara yang masih kosong atau murni.

Tanah negara murni adalah tanah negara yang dikuasai secara langsung dan belum dibebani suatu hak apapun.

- b. Tanah hak yang habis jangka waktunya.

HGU, HGB, dan Hak Pakai mempunyai jangka waktu yang terbatas. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya tersebut maka hak atas tanah tersebut hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

- c. Tanah negara yang berasal dari pelepasan hak oleh pemiliknya secara sukarela.

Pemegang hak atas tanah dapat melepas haknya. Dengan melepaskan haknya itu maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah

²⁷ *Ibid.*

negara. Dalam praktek pelepasan hak atas tanah sering terjadi tetapi biasanya bukan asal lepas saja tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak yang membutuhkan tanah tersebut. Pemegang hak melepaskan haknya agar pihak yang membutuhkan tanah memohon hak yang diperlukan. Si pelepas hak akan menerima uang ganti rugi dari pihak yang membutuhkan tanah. Hal tersebut dikenal dengan istilah pembebasan hak.

Perolehan tanah adalah suatu tahapan-tahapan kegiatan yang harus dilalui oleh seseorang, badan hukum, instansi pemerintah untuk memperoleh hak atas tanah bagi kegiatan pembangunan.

Hukum tanah nasional menyediakan cara memperoleh tanah dengan melihat keadaan sebagai berikut :

- 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; dan
- c. Apabila pemegang hak bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat.

Sistem perolehan tanah berdasarkan kriteria di atas baik untuk keperluan usaha maupun untuk kepentingan umum dapat dilakukan sebagai berikut:

a. Tanah Negara

Cara perolehan tanah negara ditempuh dengan cara permohonan hak baru atas tanah.

b. Tanah Hak

Cara perolehan tanah hak ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan haknya maupun mengenai besarnya ganti rugi, yaitu dapat ditempuh dengan cara :

1. Pemindahan hak, jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Perolehan Hak Atas Tanah adalah perubahan hak yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dan yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan pemindahan hak dapat dilakukan dengan cara :

- a. Jual beli tanah;
- b. Hibah tanah;
- c. Tukar menukar tanah.

Cara ini dapat ditempuh apabila yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik tanah secara sukarela menjual tanah tersebut. Apabila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka dikenai ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria dan jual beli menjadi batal demi hukum. Isi ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah sebagai berikut :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Proses jual beli diatur menurut ketentuan Pasal 37 ayat

- (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta disaksikan oleh dua orang saksi. Yang perlu diperhatikan dalam jual beli penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang dijual tersebut.
2. Pelepasan hak, jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, diikuti dengan pemberian hak baru yang sesuai.

Cara ini ditempuh apabila yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang

dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Jadi setiap hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan pelepasan hak. Ketentuan hukum yang mengatur pelepasan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah dicabut dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum.

Acara pelepasan hak atas tanah tersebut dapat digunakan bagi perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

3. Pencabutan hak atas tanah, cara ini ditempuh jika musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan dan tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum, pencabutan hak ini dilakukan sesuai

dengan cara yang diatur dalam Undang-Undang 20 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah nomor 39 tahun 1973.

Pengertian pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara dengan paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum.

Pencabutan hak atas tanah adalah cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan di dalam pembangunan untuk kepentingan umum setelah cara melalui musyawarah mengalami jalan buntu. Ketentuan hukum yang mengatur pencabutan hak atas tanah adalah Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatakan:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Undang-Undang yang dimaksud dalam isi Pasal 18 di atas adalah Undang-Undang No 20 tahun 1961 sedangkan peraturan pelaksana dan Undang-Undang No 20 tahun 1961 adalah :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi

sehubungan dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda Benda yang ada di atasnya;

b. Intruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973

Syarat-syarat untuk melakukan pencabutan hak atas tanah melalui Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 adalah :

1. Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum
2. Sebagai cara terakhir untuk memperoleh tanah jika cara pelepasan hak sudah tidak bisa.
3. Memberi ganti rugi yang layak.
4. Dilaksanakan menurut cara langsung diatur oleh undang-undang
5. Tidak mungkin diperoleh tanah di tempat lain untuk keperluan tersebut.

Berlakunya Perpres Nomor 36 tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 maka ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun pada dasarnya sama dengan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993. Menurut Pasal 2 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara:

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
2. Pencabutan hak atas tanah.

Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa :

"Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan".

Setelah terbitnya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, menyebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan :

1. Perencanaan;
2. Persiapan;
3. Pelaksanaan; dan
4. Penyerahan hasil.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih transparan dan efektif serta sesuai untuk peruntukannya sebagaimana diatur dalam aturan tata ruang suatu daerah.

2.3. Tinjauan Umum Konsinyasi

Dalam perkembangannya penggunaan istilah konsinyasi sangat berbeda antara dunia perdagangan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu digunakan untuk masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Perbedaan ini terletak pada pengertian, dasar hukum, bentuk, sifat dan karakter serta prinsip dan syarat. Hal-hal tersebutlah yang mengakibatkan perbedaan tersebut sehingga istilah konsinyasi mengalami pergeseran makna, baik dalam KUHPerdata maupun dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.²⁸

Secara etimologi (asal kata) pengistilahan konsinyasi dalam bahasa Inggris berasal dari kata *consign*, *consignmen*, yang artinya menyerahkan, mengirimkan, menyerahkan sebagai penitipan". Adapun dalam bahasa Belanda berasal dari kata *consignatie* yang berarti "penitipan uang atau barang pada pengadilan guna pembayaran utang" dan dalam bahasa Perancis berasal dari kata *depot vonte*, yang artinya yaitu penitipan barang.²⁹

Menurut Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia kata konsinyasi diartikan sebagai penitipan uang ke Pengadilan. Sejalan dengan

²⁸ Aartje Tehupeiory, Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2017, hlm. 6

²⁹ *Ibid...hlm. 7*

hal tersebut, Kamus Hukum karya Andi Hamzah menjelaskan consignatie dengan merujuk tahap penyimpanan. Dari beberapa definisi dan makna konsinyasi tadi, dapat disimpulkan secara umum arti konsinyasi adalah penitipan.

Konsinyasi dalam perspektif KUHPerdara menjelaskan bahwa penitipan yang dilakukan di kantor Panitera Pengadilan Negeri dalam hal tata cara pembayaran yang dilakukan oleh debitur dikarenakan kreditur tidak mau menerima pembayaran debitur. Sesuai dengan hal tersebut, jika kreditur menolak pembayaran debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas utangnya tersebut. Jika kreditur menolaknya debitur dapat melakukannya dengan menitipkan uang tersebut ke Pengadilan Negeri.

Ketentuan mengenai penawaran pembayaran tunai, yang diikuti oleh penitipan di Pengadilan Negeri diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara, yang bunyinya “Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya kepada Pengadilan. Penawaran yang sedemikian, 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”.

Makna isi Pasal ini dimaksudkan bahwa jika kreditur menolak pembayaran dari debitur, maka debitur berhak melakukan penawaran pembayaran tunai atau utangnya tersebut, dan apabila kreditor menolaknya, maka debitur menitipkan pembayaran tersebut di Pengadilan Negeri.

Penawaran pembayaran yang diikuti penitipan pembayaran bagi debitur dan membebaskan debitur dari utangnya asal penawaran itu sesuai dengan Undang-Undang, dan apa yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagai pembayaran adalah atas tanggungan kreditur.

Tanah Negara yang tersedia sudah tidak mencukupi lagi jumlahnya untuk mendukung berbagai kepentingan Negara/kepentingan umum ataupun kepentingan bisnis, dalam skala besar ataupun kecil. Oleh karena itu, yang menjadi objeknya adalah tanah-tanah hak, baik yang dipunyai oleh individu perseorangan, badan hukum atau masyarakat adat. Namun permasalahan timbul berkenaan dengan ketersediaan tanah untuk pembangunan, yaitu terjadinya benturan manakala terjadi peralihan tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan. Hal ini terjadi karena musyawarah tidak tercapai kesepakatan mengenai ganti rugi atas tanah yang dibebaskan atau dilepaskan untuk pembangunan. Oleh karena itu, tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah dan instansi yang memerlukan tanah dengan mempergunakan lembaga konsinyasi (penitipan/penawaran) uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri tempat lokasi pembangunan dilakukan.

Penerapan konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan Peraturan Pelaksana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum. Dalam Pasal 86 ayat (3) dinyatakan bahwa penitipan ganti kerugian dilakukan dengan syarat-syarat dalam hal:

1. Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan;
2. Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
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; atau
 - d. Menjadi jaminan di Bank.

Dalam hal pengadaan tanah, pengaturan mengenai lembaga konsinyasi pada peraturan-peraturan yang berlaku ataupun tidak berlaku mencantumkan syarat-syarat yang berbeda. Hal ini menyebabkan penerapan konsinyasi untuk pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak berjalan efektif seperti yang diharapkan. Ini karena dalam praktiknya pemilik tanah (masyarakat) tetap menolak besaran ganti rugi dan yang ditawarkan, pemerintah mengambil keputusan sepihak mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, yang lalu menitipkannya di Pengadilan Negeri.

Penggunaan tata cara konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara spesifik 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 untuk Kepentingan Umum. Adapun tata cara penitipan ganti rugi/konsinyasi yang diterapkan dalam pengadaan tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Permohonan Penitipan Ganti Kerugian diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon atau kuasanya yang paling sedikit memuat:
 - a. Identitas Pemohon:
 1. 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;
 2. 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 orang 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;
 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 nilai Ganti Kerugian berdasarkan penilaian penilai atau penilai publik;

5. Penyebutan waktu dan tempat 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 besarnya ganti kerugian, data fisik dan data yuridisbidang 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 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 paniterapengadilan 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.
- k. Dalam hal berkas permohonan penitipan ganti kerugian dinilai lengkap, Panitera memberikan Tanda Terima Berkas setelah Pemohon membayar panjar biaya melalui bank.

2.4. Mekanisme Konsinyasi Ganti Kerugian Atas Tanah Yang Digunakan Untuk Perluasan Ruang Terbuka Hijau Hutan Kota

Pemerintah Kota Langsa dalam melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (2) huruf e Qanun Kota Langsa Nomor 12 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa Tahun 2012-2032, dalam memenuhi ruang terbuka hijau minimal 30% telah menetapkan lokasi untuk perluasan ruang terbuka hijau hutan kota yang merupakan tanah milik HGU PT. Perkebunan Nusantara I. Tanah tersebut diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan Pemerintah Kota Langsa dalam pelaksanaan pembangunan bidang kepariwisataan untuk mewujudkan Kota Langsa sebagai Kota Jasa serta

sebagai salah satu sumber upaya Pemerintah Kota Langsa untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) bidang Kepariwisata.

Penyelenggaraan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Langsa sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Langsa untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan umum dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik (badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.

Rasionalitasnya, dalam hampir semua kajian pada literatur tentang aspek hukum pengadaan tanah, Pemerintah atas nama negara memerlukan tanah. Namun, karena keterbatasan ketersediaan tanah untuk pembangunan pengadaan tanah terhadap tanah yang dikuasai oleh Negara tidak mencukupi luasnya. Oleh karena itu dengan terpaksa berdasarkan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial tanah, maka Pemerintah mengambil tanah-tanah hak (tanah yang padanya dilekati hak individu atau badan hukum/keagamaan) dengan memberikan penggantian yang layak.

Menurut Soemardjono³⁰ bahwa kelemahan regulasi yang mengatur masalah aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum beberapa variabel di antaranya adalah :

- a. Wujud produk hukumnya mestinya berupa undang-undang karena aspek yang diatur (substansinya) menyangkut hajat hidup orang banyak, bersifat esensial (hak azasi manusia) konkritnya bertautan pangan, papan dalam konteks negara agraris.

³⁰ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 36

- b. Masih luasnya makna kepentingan umum, persoalan yang mengemuka istilah tanpa batas yang jelas dan tegas. Ada satu dari tiga alternatif, pertama hanya pedoman umum sehingga mendorong penafsiran terbuka, kedua mencantulkannya dalam daftar kegiatan atau gabungan dari keduanya.
- c. Belum dipisahkan secara jelas dan tegas pembedaan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dan bukan kepentingan umum.
- d. Bentuk ganti rugi yang dimuat bersifat fisik dan tidak mencantumkan yang nonfisik.
- e. Peran dan kedudukan panitia pengadaan tanah, terutama masalah independensinya, sehingga mampu memetakan diri sebagai fasilitator para pihak secara independen.
- f. Regulasi menafsirkan secara keliru dan menunjukkan pemaksaan kehendak dalam penetapan ganti rugi yang tidak disepakati subyek dengan menganalogkan konsinyasi (penitipan barang di panitera pengadilan menurut Pasal 1404 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Diperjelas dalam uraian yang lain Sumardjono³¹ menyatakan bahwa dari sisi hukum dimensi keadilan (*Justice*) harus dikedepankan artinya makna fungsi sosial terjadinya keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan perorangan. Tegasnya hak-hak yang sah (legal) dari subyek hak

³¹ *Ibid*., hlm. 39

atas tanah harus dilindungi dan dihargai. Di sisi lain, keikhlasan pemegang hak demi kepentingan masyarakat yang lebih luas juga sepatasnya dihargai oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah dan panitia pengadaan tanah.

Masalah eksekusi menyangkut persoalan pelaksanaan/implementasi dari mekanisme yang telah disusun/dibangun sebagaimana tertuang dalam Pasal dan ayat pada sebuah norma. Dalam sebuah produk hukum yang otonom, ciri-cirinya adalah :

- a. Hukum terpisah dari politik, artinya kemandirian kekuasaan peradilan dengan garis jelas fungsi legislatif dan yudikatif;
- b. Tertib hukum mendukung model peraturan (*model of rules*), artinya peraturan membantu menerapkan ukuran bagi akuntabilitas para pejabat pada saat yang sama membatasi kreatifitas institusi untuk campur tangan;
- c. Prosedur adalah jantung dari hukum “keteraturan dan keadilan” dan bukan keadilan substantif merupakan tujuan dari kompetensi tertib hukum;
- d. Ketaatan pada hukum difahami sebagai kepatuhan yang sempurna terhadap peraturan hukum positif, kritik hukum yang berlaku disalurkan proses politik.³²

Nonet dan Selznick³³ lebih lanjut memberikan uraian yang kiranya dapat semakin membuka wawasan khususnya mengenai persoalan prosedur

³² Nonet, Phillipe & Selznick, *Hukum Responsif Pilihan di Masa Transisi, (Judul Asli Law and Society in Transition: Toward Responsive Law)* terjemahan Rafael EB, Jakarta, HuMa, 2003, hlm. 73

³³ *Ibid...* hlm 75

dan eksekusinya. Menurut Nonet dan Selznick penjinakan represi dimulai dengan tumbuhnya komitmen untuk memerintah berdasar peraturan. Selanjutnya prosedur merupakan jaminan paling nyata dari suatu penerapan peraturan secara adil. Otoritas yang berpotensi represif dikendalikan oleh *dua preses*. Prosedur lebih banyak memfasilitasi tujuan daripada yang dilayani oleh keadilan.

Esensi yang dapat dipetik dari penjelasan Nonet dan Selznick adalah prosedur menyangkut persoalan esensial dalam upaya penegakan hukum yang berujung pada tercapainya keadilan. Namun demikian dalam konteks sosial dewasa ini sesungguhnya prosedur atau mekanisme merupakan sebuah kontrak sosial yang merupakan kesepakatan antara regulator dengan rakyat mengenai urutan kegiatan yang harus ditempuh dalam suatu kegiatan misalnya kegiatan pengadaan tanah.

Masalah ganti kerugian merupakan hal prinsip dalam setiap kegiatan pengambilan tanah, baik melalui proses pencabutan hak, pembebasan hak dan pengadaan tanah. Tidak boleh ada tindakan pengambilan tanah oleh Negara tanpa memperhitungkan ganti rugi.

Pada prinsipnya tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak atau instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak akan pernah terjadi atau terealisasi.

Adapun proses pemberian ganti rugi terhadap tanah pemilik yaitu :

1. Penilaian tanah dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan yang memenangkan tender penilaian tanah melalui Pemerintah Aceh sesuai Berita Acara Hasil Pelelangan Nomor 05/Ren.39/SS/VIII/2018 tanggal 6 Agustus 2018 dan Surat Perjanjian Kerja Untuk Pelaksanaan Paket Pekerjaan Penilai Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Destinasi Wisata Kota Langsa (Otsus kab/kota) Nomor Dst.602/1684/2018;
2. Setelah dilakukan penilaian terhadap tanah, Ketua Tim Pelaksana Pengadaan Tanah mengadakan musyawarah dengan Pemilik Tanah (PT. Perkebunan Nusantara I) terhadap hasil penilaian KJPP tersebut;
3. Apabila pihak PTPN I tidak setuju dengan nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh KJPP, maka sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 dapat mengajukan Keberatan kepada Pengadilan Negeri; dan
4. Pemerintah Kota Langsa melakukan penitipan uang ganti rugi tanah/tanaman kepada Pengadilan Negeri Langsa.

Penilaian tanah yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan merujuk pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi VI 2015, dimana dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah Nilai Penggantian Wajar, Standar Penilaian Indonesia (SPI) mendefinisikan Nilai Penggantian Wajar sebagai berikut :

Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu property, dengan memperhatikan unsure luar biasa berupa kerugian non fisik

yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas property yang dimaksud (SPI Edisi VI 2015, SPI 306.3.10).³⁴

Bahwa berdasarkan wawancara dengan Kepala Bagian Tata

Pemerintahan Setda Kota Langsa mengatakan bahwa :³⁵

Pada prinsipnya pihak PT. Perkebunan Nusantara I tidak keberatan terhadap lahan seluas 31.4 Ha digunakan untuk perluasan ruang terbuka hijau Kota Langsa. Namun yang menjadi persoalan adalah terhadap nilai ganti rugi tanaman yang dilakukan oleh KJPP dianggap sangat rendah oleh pihak PT. Perkebunan Nusantara I. Adapun nilai ganti rugi yang dilakukan oleh KJPP SIH Wiryadi dan Rekan sebesar Rp.3.165.247.478,- (Tiga Milyar Seratus Enam Puluh Lima Juta Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah).

Dari hasil penelitian diperoleh data mengenai adanya tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah untuk perluasan ruang terbuka hijau Kota Langsa sebagai berikut :

1. Keputusan Walikota Langsa Nomor 545/590/2018 tentang Penetapan Lokasi Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa yang berada Di Desa Pondok Kelapa Kecamatan Langsa Baro.
2. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh Nomor 39/KEP-11.15/X/2018 tentang Penugasan Kepala BPN Kota Langsa Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
3. Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Langsa Nomor 259/Kep-11.18.500/X/2018 tentang Susunan Keanggotaan Pengadaan Tanah Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa.

³⁴ Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Destinasi Wisata Kota Langsa (Otsus Kab/Kota) yang terletak di Desa Pondok Kelapa, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Provinsi Aceh, 2018

³⁵ Wawancara dengan Chairul Ikhsan selaku Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Langsa pada tanggal 3 Bulan Februari Tahun 2020 di Ruang Kerja Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Langsa.

4. Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 260/Kep-11.18.500/X/2018 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa.
5. Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Kelanjutan Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa Nomor 277-1/PENG-11.18/500/X/2018
6. Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Data Fisik, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Nomor 277-2/BA-11.18/500/X/2018 tanggal 19 Oktober 2018.
7. Berita Acara Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Data Pihak Yang Berhak Dan Objek Pengadaan Tanah Nomor 277-3/BA-11.18/500/X/2018 tanggal 19 Oktober 2018.
8. Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa Nomor 273/Kep.11.18.500/X/2018 tentang Penetapan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan Sebagai Penilai Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kelanjutan Perluasan Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa.
9. Hasil Penilaian KJPP Nomor 00063/0013-00/PI/0109/1/XI/2018 tanggal 6 November 2018
10. Berita Acara Kesepakatan Nomor 306/BA-11.18.500/XI/2018 tanggal 12 November 2018

11. Slip/Bukti Pengiriman Surat kepada Pimpinan PT. Bank DBS Indonesia Nomor Transaksi : 182440000000081957.
12. Buku Tanah Hak Guna Usah No. 123 Provinsi Daerah Istimewa Aceh Kabupaten Aceh Timur Kecamatan Langsa Barat Desa Timbang Langsa an. PT. Perkebunan Nusantara I.
13. Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 370/2015 Provinsi Aceh Kota Langsa an. PT. Bank DBS Indonesia

Berdasarkan tata cara dan prosedur sebagaimana hasil penelitian, penggunaan cara konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berpotensi merugikan pemegang hak atas tanah karena pemegang hak atas tanah tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan besarnya ganti kerugian dan pemegang hak atas tanah tidak mempunyai pilihan lain kecuali harus menerima besarnya ganti kerugian yang telah dinilai oleh KJPP SIH Wiryadi dan Rekan dan dititipkan kepada Pengadilan Negeri Langsa.

Menurut penulis, dalam menetapkan besarnya ganti rugi terhadap tanaman milik perusahaan PTPN I, pelaksana pengadaan tanah seharusnya memerhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Lokasi dan faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanaman. Demikian pula dalam menetapkan ganti rugi atas tanaman harus berpedoman pada ketentuan yang telah ditetapkan dinas pertanian setempat;
2. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah, dan fasilitas lain.

Harga ganti rugi yang ditetapkan oleh KJPP tidak sesuai dengan kondisi dan letak tanah milik pihak PTPN I, karena letak tanah tersebut berada pada lokasi yang sangat strategis dan berada di dekat kantor utama PTPN I.

Terhadap keberatan atas nilai ganti rugi penilaian KJPP, pihak PTPN I mengajukan permohonan keberatan kepada Pengadilan Negeri Langsa dengan register perkara nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs tanggal 28 November 2018, atas permohonan PTPN I tersebut Pengadilan Negeri Langsa telah menerbitkan putusan dengan nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs tanggal 7 Desember 2018 dengan amar putusannya menolak keberatan permohonan keberatan dan menghukum pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.505.000,-.

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Langsa nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs tanggal 7 Desember 2018, Pihak PTPN I mengajukan kasasi dengan register perkara nomor 1898 K/Pdt/2019 tanggal 7 Januari 2019, Mahkamah Agung RI menolak permohonan Kasasi dari pemohon kasasi PTPN I pada tanggal 19 Juni 2019 dan diterima oleh Pemerintah Kota Langsa tanggal 12 Juli 2019.

Sedangkan Pihak Pemerintah Kota Langsa pada tanggal 21 November 2018 telah mengajukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi) pada Pengadilan Negeri Langsa 7 (tujuh) hari sebelum Pihak PTPN I mengajukan keberatan atas hasil penilaian KJPP kepada Pengadilan Negeri Langsa. Permohonan Konsinyasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota

Langsa kepada Pengadilan Negeri Langsa telah memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan bahwa penitipan ganti kerugian dapat dilakukan karena objek pengadaan tanah menjadi jaminan bank.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung 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 bahwa keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian. Maka Pengadilan Negeri Langsa tidak memproses permohonan Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi) yang diajukan oleh Pemerintah Kota Langsa dikarenakan masih dalam tempo masa waktu bagi pemilik untuk mengajukan permohonan keberatan, sehingga Pengadilan Negeri Langsa memeriksa perkara nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs yang diajukan oleh Pihak PTPN I dengan amar putusan menolak keberatan permohonan keberatan pada tanggal 7 Desember 2018.

Dikarenakan Pengadilan Negeri Langsa tidak memproses permohonan Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi) yang diajukan oleh Pemerintah Kota Langsa, maka Walikota Langsa menyurati Ketua Pengadilan Negeri Langsa dengan nomor 180/5176/2018 tanggal 5 Desember 2018 perihal Penitipan

Uang Ganti Rugi Tanah, yang isinya dalam surat tersebut menjelaskan bahwa Walikota Langsa memohon kepada Ketua Pengadilan agar segera memproses Permohonan Konsinyasi mengingat anggaran pengadaan tanah tersebut bersumber dari Dana Otonomi Khusus yang pertanggungjawaban/realisasi dana tersebut harus sudah terealisasi dalam bentuk Surat Perintah Membayar (SPM) paling lambat tanggal 21 Desember 2018. Apabila dana tersebut hingga batas waktu belum dapat direalisasikan maka dana tersebut harus dikembalikan ke Kas Daerah Aceh sehingga kegiatan pengadaan tanah tersebut tidak dapat direalisasikan sebagaimana mestinya dan terjadi stagnansi perluasan ruang terbuka hijau di Kota Langsa.³⁶

Kemudian pada tanggal 10 Desember 2018, Walikota Langsa melalui Sekretaris Daerah Kota Langsa menyurati Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh melalui surat Nomor 180/5229/2018 tanggal 10 Desember 2018 perihal Mohon Pertimbangan Hukum, yang isinya bahwa terhadap permohonan keberatan PTPN I yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Langsa dengan perkara nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs masih dalam proses persidangan di pengadilan negeri Langsa dan belum mendapat putusan dan anggaran pengadaan tanah tersebut bersumber dari Dana Otonomi Khusus yang pertanggungjawaban/realisasi dana tersebut harus sudah terealisasi dalam bentuk Surat Perintah Membayar (SPM) paling lambat tanggal 21 Desember 2018. Apabila dana tersebut hingga batas waktu belum dapat direalisasikan maka dana tersebut harus dikembalikan ke Kas Daerah Aceh sehingga

³⁶ Hasil Wawancara dengan Alfian, SH (Asisten Administrasi Umum Setda Kota Langsa)

kegiatan pengadaan tanah tersebut tidak dapat direalisasikan sebagaimana mestinya dan terjadi stagnansi perluasan ruang terbuka hijau di Kota Langsa. Berdasarkan hal tersebut, Walikota Langsa memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh untuk dapat memberikan pertimbangan hukum agar uang tersebut dapat dicairkan dan dititipkan di Pengadilan Negeri Langsa.³⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. Nurnaningsih Amriani, SH, MH (Ketua Pengadilan Negeri Langsa),³⁸ menyampaikan bahwa Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Langsa untuk menyidangkan Permohonan Konsinyasi dari Pemerintah Kota Langsa dengan syarat Pemerintah Kota Langsa :

1. Membuat Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak yang isinya bahwa Walikota Langsa bertanggungjawab penuh atas penitipan uang ganti rugi pengadaan tanah lanjutan perluasan ruang terbuka hijau hutan Kota Langsa Tahun 2018 sebesar Rp.3.165.247.478,- (Tiga Milyar Seratus Enam Puluh Lima Juta Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah) yang bersumber dari Dana Otonomi Khusus pada Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi Aceh Tahun 2018 melalui rekening pengadilan Negeri Langsa dengan pertimbangan berakhirnya tahun 2018 dan batas akhir penarikan/pencairan dana pada tanggal 21 Desember 2018 di Provinsi Aceh; dan

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Hasil Wawancara dengan Dr. Nurnaningsih Amriani, SH, MH (Ketua Pengadilan Negeri Langsa)

2. Pemerintah Kota Langsa bersedia memenuhi dan menta'ati hasil Putusan pengadilan Negeri Langsa maupun Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Terhadap syarat tersebut, Pemerintah Kota Langsa telah menyetujuinya dan menyampaikan Surat Pertanggungjawab Mutlak Nomor 5910/5256/2018 tanggal 13 Desember 2018 yang disampaikan melalui surat Nomor 5910/5259/2018 tanggal 13 Desember 2018 Hal Pengantar Surat Pernyataan, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Langsa.

Berdasarkan pertimbangan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Langsa dalam hal ini tidak menunggu Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung, langsung menyidangkan permohonan penitipan ganti rugi (Konsinyasi) tanah dengan penetapan Nomor 41/Pdt.P/2018/PN Lgs dengan amar putusan mengabulkan permohonan pemohon menyatakan sah dan menerima penitipan uang kerugian sebesar Rp.3.165.247.478,- (Tiga Milyar Seratus Enam Puluh Lima Juta Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah) pada tanggal 19 Desember 2018.

Menurut amatan penulis, apabila Pengadilan Negeri menunggu Putusan Kasasi Mahkamah Agung, kemudian menetapkan konsinyasi terhadap harga tanaman tersebut maka kemungkinan besar anggaran yang sudah diplotkan oleh Pemerintah Aceh untuk ganti rugi tanaman milik PTPN I tidak bisa dicairkan lagi dikarenakan sudah masuk akhir tahun pembukuan dan tidak dapat dialihkan pada tahun selanjutnya.

Sementara secara aturan persyaratan penitipan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 24 huruf b Peraturan Mahkamah Agung 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 Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sehingga dapat dikatakan Putusan Konsinyasi pada prinsipnya tidak sah secara aturan hukum, karena diputuskan sebelum adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terhadap permohonan keberatan pihak PTPN I.

Akan tetapi, menurut hemat penulis bahwa dikarenakan Pemerintah Kota Langsa sudah Membuat Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak dan bersedia memenuhi dan menta'ati hasil Putusan pengadilan Negeri Langsa maupun Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia nantinya, maka Ketua Pengadilan Negeri Langsa mengambil kebijakan untuk memproses dan memutuskan penetapan konsinyasi yang diajukan permohonannya oleh Pemerintah Kota Langsa.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Untuk menjawab rumusan masalah yang sudah diuraikan dalam Bab pendahuluan, sekaligus sebagai hasil secara keseluruhan dari rangkaian penelitian yang telah dilakukan, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Langsa untuk perluasan ruang terbuka hijau hutan kota, disebabkan sebagai berikut :
 - a. Alas Hak PT. Perkebunan Nusantara I (Persero) berupa Hak Guna Usaha (HGU) telah menjadi jaminan Bank.
 - b. Terhadap nilai ganti rugi tanah/tanaman yang dihitung oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan, pihak PT. Perkebunan Nusantara I menilai bahwa harga ganti rugi tersebut tidak sesuai dengan nilai uji kelayakan bisnis yang dilakukan oleh pihak kantor jasa publik yang ditunjuk oleh Perusahaan.

Hal tersebut di atas sudah memenuhi syarat konsinyasi sesuai ketentuan Pasal 24 huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan bahwa penitipan ganti kerugian dapat dilakukan karena objek pengadaan tanah menjadi jaminan bank.

2. Hambatan-hambatan yang timbul dalam mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk perluasan ruang terbuka hijau hutan kota adalah ketidaksepakatan dalam besaran nilai ganti rugi. Pemerintah Kota Langsa dengan menggunakan acuan hasil perhitungan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi dan Rekan. Pihak PT. Perkebunan Nusantara I mendukung program Pemerintah Kota Langsa untuk perluasan ruang terbuka hijau hutan kota dan tidak keberatan lahan perkebunan sawit seluas 31 Ha digunakan untuk program tersebut, namun harga ganti rugi terhadap lahan tersebut tidak sesuai dengan harapan PT. Perkebunan Nusantara I dengan alasan tidak layak dengan penilaian kelayakan bisnis Perusahaan.
3. Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk perluasan ruang terbuka hijau hutan kota ini dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Qanun Kota Langsa

Nomor 12 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa 2012-2032.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dari uraian dalam pembahasan sesuai dengan masalah yang diteliti, maka saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah Kota Langsa/Pelaksana pengadaan haruslah mempedomani dan memperhatikan asas kesepakatan serta asas-asas terkait lainnya sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, khususnya asas keikutsertaan, asas keadilan, asas kemanusiaan, dan asas kesejahteraan, sehingga pihak yang mempunyai tanah atau yang menguasai tanah yang bersedia menyerahkan hak atas tanahnya mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil, tidak hanya penggantian kerugian secara materil saja, namun juga secara in materil atas kesediaan melepaskan hak atas tanahnya tersebut.
2. Supaya Pemerintah melakukan perubahan terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu terkait dengan pelaksanaan asas kesepakatan dalam penentuan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian dalam pengadaan tanah, seyogyanya pihak yang memiliki/menguasai tanah dilibatkan pada saat penentuan besarnya ganti kerugian bersama-sama penilai pertanahan, sehingga tercapainya

tujuan dari keikutsertaan pihak yang memiliki/menguasai tanah, yaitu dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat/pihak yang memiliki/menguasai tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

3. Perlu melakukan sosialisasi Qanun Kota Langsa Nomor 12 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa 2012-2032 kepada masyarakat apabila lahan/tanah yang telah ditetapkan dalam program pembangunan Kota Langsa, sehingga ketika Pemerintah Kota Langsa akan menggantikan lahan/tanah tersebut, masyarakat sudah terlebih dahulu mempersiapkan diri untuk relokasi mandiri sekaligus melakukan pendekatan dan penyuluhan terhadap pihak-pihak yang memiliki lahan atau tanah yang terkena proyek pembangunan, sehingga tidak terjadi perselisihan atau ketidaksepakatan terutama terhadap nilai ganti rugi yang tidak sesuai antara keinginan pihak yang memiliki tanah dengan yang ditawarkan oleh Pemerintah Kota Langsa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Abdurrahman, 1983, *Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung, Alumni
- 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
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan I*, Jakarta, Prestasi Pustaka
- Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- A.P. Parlindungan, 1990, *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah menurut Sistem UUPA*, Bandung, Mandar Maju
- Bernhad Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta, Margaretha Pustaka
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan
- Djoni Sumardi Gozali, 2017, *Penerapan Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Surabaya, Universitas Airlangga
- Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Pustaka Margaretha
- Hambali Thalib, 2009, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group
- Kuntjoro Purbopranoto, 1975, *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*, Bandung, Alumni
- Maria S.W. Soemarjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas

- Maria SW Sumardjono, 2008, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Edisi Revisi, Kompas
- Nonet, Phillipe & Selznick, 2003, *Hukum Responsif Pilihan di Masa Transisi, (Judul Asli Law and Society in Transition: Toward Responsive Law)* terjemahan Rafael EB, Jakarta, HuMa
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press
- Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia
- SF. Marbun, Moh. Mahfud, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Cet. 5, Yogyakarta, Lieberty
- Oloan Sitorus, 1995, *Pelepasan/Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta, CV. Dasa Media Utama
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia
- Rony Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika
- Theo Huijber, 1982, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Yogyakarta, Penerbit Kanisius

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum

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

BAHAN LAINNYA :

Wawancara dengan Chairul Ikhsan selaku Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Langsa pada tanggal 3 Bulan Februari Tahun 2020 di Ruang Kerja Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Langsa.

Wawancara dengan Alfian selaku Asisten Administrasi Umum Setda Kota Langsa pada tanggal 7 Bulan Februari Tahun 2020 di Ruang Kerja Asisten Administrasi Umum Setda Kota Langsa

Wawancara dengan Dr. Nurnaningsih Amriani, SH, MH selaku Ketua Pengadilan Negeri Langsa

Wawancara dengan Syafrizal selaku Kepala Dinas Pemuda, Olahraga, dan Pariwisata Kota Langsa pada tanggal 5 Bulan Februari Tahun 2020 di Ruang Kerja Kepala Dinas Pemuda, Olahraga, dan Pariwisata Kota Langsa.