

- ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga  
- JANE LISE - LAW AND ...

# TESIS

## KONSINYASI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

TMK 0107  
2007



Oleh :

**RISDIKA HAPSARIPUTRI, S.H.**  
**030410475 - N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA**  
**SURABAYA**  
**2007**



# **KONSINYASI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

## **TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Oleh :

**RISDIKA HAPSARIPUTRI, S.H.  
030410475 - N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**



*aku persembahkan karya kecilku yang kedua ini,  
untuk kedua orang tuaku tercinta...  
sebagai perantara keberadaanku di dunia ini...*

*Disusun dan Ditulis oleh : Risdika Hapsari Putri*



## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui  
Tanggal 1 Desember 2006

Oleh :

Dosen Pembimbing



**Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH., MS.**  
**NIP. 130 517 146**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya



**H. Machsoen Ali, SH., MS.**  
**NIP. 130 355 366**

**Telah Diuji Pada Tanggal: 1 Desember 2006**

**Susunan Panitia Penguji Tesis :**

Ketua : Dr. Eman Ramelan, SH., MS.

Anggota : 1. Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, SH., MS.  
2. Urip Santoso, SH., MH.



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.....*

Alhamdulillahirrabil'alamin, puji syukur kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul ***"Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum"***. Tesis ini dibuat dan diajukan sebagai salah satu persyaratan dalam meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih dan rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali, SH. MS., selaku Dekan Penanggung Jawab dan Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Ibu Prof. Dr. Sri Hajati, SH. MS., selaku Dosen Pembimbing, terima kasih atas segala waktu yang diluangkan untuk memberikan banyak pengetahuan dan bimbingan dalam penyelesaian tesis ini.
3. Bapak Dr. Eman Ramelan, SH. MS., dan Bapak Urip Santoso, SH. MH., selaku dosen penguji dalam sidang tesis ini.
4. Kedua orang tua saya tercinta, Bapak Djoemali (Alm.) dan Ibu Sri Sulistyaningsih dan seluruh keluarga saya, terima kasih atas segala motivasi dan doa yang tiada pernah putus untuk saya dalam penyelesaian tesis ini.
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, atas bimbingan dan bantuan yang diberikan selama penulis menempuh Program Studi Magister Kenotariatan dan saat penyelesaian tesis ini.
6. Seluruh teman-teman kelas A Program Studi Magister Kenotariatan Unair angkatan 2004, untuk ikatan persaudaraan selama ini.



7. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan dan penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih atas kesediaan para pihak untuk senantiasa memberikan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan dan penyempurnaan dalam penelitian dan penulisan yang akan datang. Akhir kata semoga karya kecil ini dapat bermanfaat dalam menambah wawasan dan wacana kita bersama.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.....*

*Surabaya, Desember 2006,*

**Penulis**





## ABSTRAKSI

Pembangunan yang diperuntukan bagi kepentingan umum dewasa ini menuntut adanya pemenuhan kebutuhan akan pengadaan tanah secara cepat. Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk Perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan penyempurnaan dari Perpres 36 Tahun 2005 yang mengatur Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Demi Kepentingan Umum menjadi salah satu payung hukum bagi pemerintah dalam hal mempermudah penyediaan tanah untuk pembangunan tersebut. Melalui kebijakan tersebut, melalui mekanisme pencabutan hak atas tanah, pemerintah mempunyai kewenangan untuk mengambil tanah milik masyarakat yang secara kebetulan diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

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 melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat melalui prosedur konsinyasi. Hal itulah yang kemudian menjadi permasalahan, bahwa konsinyasi yang diterapkan dalam Perpres ini berbeda dengan konsinyasi yang diatur dalam BW, dimana dalam BW konsinyasi dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan dalam Perpres justru sebaliknya, konsinyasi diterapkan disaat kesepakatan antara para pihak tidak tercapai, tidak ada hubungan hukum sama sekali diantara para pihak tersebut.

Perbedaan dalam hal konsep penerapan konsinyasi inilah yang mengindikasikan bahwa Perpres 65 Tahun 2006 lebih memihak investor asing daripada nasib masyarakat yang tanahnya harus diambil untuk pembangunan yang seringkali mengatasnamakan kepentingan umum. Penerapan konsinyasi dalam Perpres ini sebagai alternatif penyelesaian konflik pengadaan tanah bisa jadi membawa dampak pada kesewenang-wenangan pemerintah dalam hal penggusuran atau pengusiran secara paksa. Padahal alternatif terakhir yang dapat ditempuh adalah dengan pengajuan permohonan pencabutan hak atas tanah berdasarkan UU No. 20 Tahun 1961, dan bukannya dengan mengkonsinyasikan uang ganti rugi ke pengadilan negeri dan menganggap kewajibannya dalam pembebasan lahan sudah selesai, dan dengan serta merta melakukan pembangunan di lahan tersebut.

## D A F T A R I S I

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
LEMBAR TIM PENGUJI .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
ABSTRAKSI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
<b>BAB. I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Permasalahan .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Manfaat Penelitian .....	7
1.4.1. Manfaat Teoritis .....	7
1.4.2. Manfaat Praktis .....	7
1.5. Kajian Pustaka .....	7
1.6. Metode Penelitian .....	15
1.6.1. Pendekatan Masalah .....	15
1.6.2. Bahan Hukum .....	16
1.6.2.1. Bahan Hukum Primer .....	16
1.6.2.2. Bahan Hukum Sekunder .....	16
1.6.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....	17
1.6.4. Analisis Bahan Hukum .....	17
1.6.5. Sistematika Penulisan .....	17
 <b>BAB. II. LEMBAGA KONSINYASI DALAM TATA HUKUM .....</b>	
<b>DI INDONESIA .....</b>	<b>20</b>
2.1. Ketentuan Umum Tentang Perikatan .....	20
2.2. Konsinyasi Sebagai Salah Satu Cara Untuk .....	
Mengakhiri Perikatan .....	30

<b>BAB. III. KONSINYASI DALAM HAL PENGADAAN TANAH .....</b>	
<b>UNTUK PEMBANGUNAN BAGI KEPENTINGAN UMUM.. 38</b>	
3.1. Pengadaan Tanah Dalam Perpres No. 65 Tahun 2006.....	38
3.2. Musyawarah Dan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah.....	43
3.3. Konsinyasi Sebagai Alternatif Dalam Hal Terdapat .....	
Konflik Pengadaan Tanah .....	50
3.3.1. Perbedaan Penerapan Konsinyasi Antara BW .....	
Dan Perpres No. 65 Tahun 2006 .....	56
3.3.2. Permasalahan Konsinyasi Dalam Hal .....	
Pengadaan Tanah .....	64
<b>BAB. IV. P E N U T U P .....</b>	<b>72</b>
4.1. Kesimpulan .....	72
4.2. Saran .....	73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Keberhasilan suatu negara, acapkali diidentikkan dengan giatnya pembangunan yang dilakukan oleh Negara, dalam hal ini pemerintah, khususnya pembangunan infrastruktur, yang seringkali mengatasnamakan kepentingan umum namun pada kenyataannya hanya diperuntukkan kepentingan beberapa golongan saja. Kata-kata “pembangunan demi kepentingan umum” disini seringkali dijadikan “alat” efektif untuk melegitimasi penyediaan tanah seluas-luasnya oleh Negara. Hal ini kemudian diperkuat dengan lahirnya berbagai peraturan yang materinya mengatur mengenai pengadaan tanah yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Diawali dengan lahirnya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, yang kemudian dirubah dengan dikeluarkannya Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan untuk terakhir kalinya disempurnakan melalui Perpres Nomor 65 Tahun 2006, yang di sahkan pada tanggal 5 juni 2006 yang lalu. Peraturan-peraturan tersebut mengatur mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.

Seperti kita ketahui peraturan hukum itu ada dan dibentuk, selain untuk menciptakan ketertiban juga dimaksudkan sebagai landasan bagi negara untuk mengoptimalisasikan kinerjanya, dalam hal ini berkaitan dengan batasan-batasan bahwa suatu peraturan hukum itu dapat dijadikan pedoman

bagi negara dalam melaksanakan kewenangannya di masyarakat. Oleh karena itu suatu peraturan hukum hendaknya saling mendukung dan konsisten antara satu dengan lainnya, sehingga tidak terjadi tumpang tindih antara satu peraturan dengan peraturan lainnya.

Idealnya setiap peraturan yang diimplementasikan di masyarakat, haruslah melalui suatu proses sosialisasi yang berkesinambungan, sosialisasi yang dilakukan pun hendaknya tidak hanya terbatas pada substansi dari peraturan tersebut saja, tetapi lebih jauh lagi sosialisasi tersebut juga menyangkut mengenai latar belakang suatu peraturan tersebut dilahirkan maupun mengenai dampak atau konsekuensi yang mungkin ditimbulkan dari adanya peraturan tersebut, dan lebih jauh lagi mengenai prosedur penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh, jika memang peraturan tersebut berpotensi menimbulkan konflik dikemudian hari.

Begitu pula halnya dengan dikeluarkannya kebijakan pemerintah dalam bentuk Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Demi Kepentingan Umum, merupakan payung hukum yang baru bagi pemerintah untuk memberikan jaminan dalam hal pengadaan lahan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Dengan pengesahan Perpres ini masyarakat seakan-akan dibangun kembali ingatannya mengenai pemerintahan yang otoritarian, hal ini bukanlah tanpa alasan, sebab isi Perpres tersebut menetapkan mengenai pencabutan hak atas tanah bagi siapapun subjek yang menguasainya, jika



tanah yang bersangkutan tersebut diperlukan untuk pembangunan, yang seringkali lagi-lagi dikonotasikan sebagai kepentingan umum.

Perpres 65 tahun 2006 ataupun peraturan lainnya yang mengatur mengenai persoalan yang terkait dengan permasalahan pengadaan tanah, kadang kala hanya sebagai legitimasi bahwa kebijakan yang dimaksud tersebut tidak memenuhi tuntutan pasar. Situasi politik, ekonomi dan sosial yang berkembang memacu agar setiap peraturan yang ada dapat merangsang masuknya investor ke tanah air, padahal yang terjadi justru akan semakin terjadi konsentrasi penguasaan atas tanah dan lepasnya penguasaan tanah dari banyak masyarakat oleh segelintir orang saja, dengan dalih kepentingan umum.

Substansi lain yang di atur dalam Perpres 36 Tahun 2005, yang tetap ada dan tidak mendapat perubahan dalam Perpres 65 Tahun 2006, namun sampai saat ini masih menjadi sorotan tajam di masyarakat adalah mengenai istilah dan mekanisme ganti rugi yang bisa jadi membawa dampak pada pemiskinan masyarakat secara sistematis. Perpres ini bila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang dalam Pasal 4 ayat 2 nya diatur mengenai “hak setiap orang dalam penataan ruang salah satunya adalah berhak mendapatkan penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat dari pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan tata ruang”. Penggantian yang layak tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam penjelasan pasal 4 ayat 2, yaitu nilai atau besarnya penggantian tidak mengurangi tingkat kesejahteraan orang yang bersangkutan. Namun yang

sampai saat ini masih menjadi perdebatan adalah lemahnya posisi tawar bagi pihak masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan dibandingkan instansi atau pihak terkait yang membutuhkan tanah, sehingga yang terjadi adalah masyarakat tidak dapat memperoleh ganti rugi yang dapat menutupi kerugiannya karena hilangnya hak atas tanah mereka. Berbicara mengenai ganti rugi sangat rentan dengan adanya konflik kepentingan dimana biasanya antara pihak satu dengan pihak lain akan berbeda pendapat. Hal ini dicoba untuk diatasi dengan jalan musyawarah yang juga menjadi point penting dalam substansi Perpres tersebut.

Mekanisme musyawarah yang diatur dalam Perpres juga mengalami penyempurnaan, jika sebelumnya dalam Perpres 36 Tahun 2005 musyawarah dibatasi selama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama, sedangkan dalam Perpres 65 Tahun 2006 mengalami perpanjangan batas waktu, dimana musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama. Dan apabila dengan mekanisme musyawarah tersebut tidak dapat dicapai kesepakatan, maka sesudah itu Panitia Pengadaan Tanah akan menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian serta menitipkan ganti rugi tersebut ke pengadilan negeri setempat (konsinyasi). Sedangkan keberadaan lembaga konsinyasi ini pun sampai saat ini masih mengundang banyak pro dan kontra jika diterapkan dalam hal adanya sengketa/konflik pertanahan.

Konsinyasi merupakan sarana yang disediakan untuk melakukan penawaran pembayaran tunai yang kemudian diikuti dengan penyimpanan



atau penitipan di Pengadilan Negeri setempat. Permohonan konsinyasi ini pun tidak serta merta dapat diajukan ke pengadilan untuk dimohonkan pengesahan, namun lebih dari itu harus ada ikatan perjanjian terlebih dahulu sebelumnya antara debitur atau pembeli dengan kreditur atau penjual, sehingga ada kesepakatan untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut.

Permasalahan konsinyasi terutama yang menyangkut tanah sampai saat ini masih menjadi topik menarik, jika dikaji secara seksama ketentuan konsinyasi dalam pasal 1404 sampai dengan pasal 1412 BW sebenarnya cukup memadai untuk dijadikan landasan pengaturan konsinyasi, permasalahannya tinggal bagaimana pemerintah menyempurnakannya dalam Undang-Undang Hukum Perdata mendatang, dan bilamana penyempurnaan tersebut belum terwujud, maka dapat ditempuh alternatif pembuatan peraturan-peraturan pelaksanaan dan petunjuk teknis pelaksanaan konsinyasi yang melindungi kepentingan para pihak serta perkembangan globalisasi ekonomi mendatang, sebab tanpa pengaturan yang akurat, konsinyasi dapat menimbulkan konflik, lebih-lebih jika di kaitkan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, yang sarat bermuatan “kepentingan politis”.

Kontradiksi penerapan lembaga konsinyasi yang diatur dalam BW dan yang diatur menurut Perpres sampai saat ini masih menjadi perdebatan, sebab diindikasikan adanya perbedaan interpretasi dalam penerapan konsinyasi menurut Perpres tersebut. Sebenarnya dalam Keppres 55 Tahun 1993 sudah tidak diberlakukan lagi konsinyasi dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, namun dalam Perpres 36 Tahun 2005 yang

disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006, konsinyasi kembali di atur untuk dapat diterapkan sebagai alternatif penyelesaian masalah pengadaan tanah jika ada pihak yang menolak uang ganti rugi yang diajukan penitia pengadaan tanah, dalam hal tanahnya akan digunakan untuk pembangunan sarana kepentingan umum.

Perbedaan penafsiran konsinyasi menurut BW dan menurut Perpres ini lah yang kemudian menimbulkan banyak pendapat bahwa Perpres tersebut telah salah menginterpretasikan pengertian lembaga konsinyasi untuk diterapkan dalam hal adanya konflik pertanahan.

## **1.2. Permasalahan**

Dari uraian di atas dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah Lembaga Konsinyasi yang dikenal dalam sistem hukum di Indonesia ?
2. Apakah Lembaga Konsinyasi dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum menurut Perpres 65 Tahun 2006, sesuai dengan sistem hukum di Indonesia ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun beberapa tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah:

1. Untuk menganalisis lembaga konsinyasi yang terdapat dalam Hukum Keperdataan di Indonesia.
2. Untuk menganalisis penerapan lembaga konsinyasi yang di atur menurut Perpres 65 Tahun 2006, dalam hal adanya konflik pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum.

#### **1. 4. Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat berguna baik dari segi teoritis maupun praktis.

##### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan sebagai sumbangan pemikiran untuk mengembangkan pengetahuan terhadap permasalahan di bidang hukum pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan peranan konsinyasi dalam penyelesaian pengadaan tanah untuk pembangunnn demi kepentingan umum.

##### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi mereka yang terlibat langsung di dalam lingkup dan permasalahan yang sama.

#### **1.5. Kajian Pustaka**

Hal yang menjadi latar belakang dilakukannya pengusuran hak atas tanah rakyat adalah karena tanah tersebut secara kebetulan dibutuhkan

untuk pembangunan, yang telah direncanakan dalam rencana induk pembangunan dan rencana tata ruang kota yang telah dibuat oleh DPR dan pemerintah. Hal ini selaras dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, tentang Penataan ruang, bahwa setiap orang berhak untuk mengetahui dan berperan serta dalam penyusunan/pemanfaatan dan pengendalian tata ruang, serta berhak mendapatkan penggantian yang layak dari pelaksanaan tata ruang itu, yang merugikan kepentingannya.

Pembebasan hak atas tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan hak atas tanah dari warga masyarakat, baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun swasta. Pembebasan tertuju pada tanah yang dikuasai oleh penduduk dengan dibebani berbagai macam hak, seperti hak milik, hak guna bangunan ataupun hak pakai. Di sini sering timbul masalah antara pemilik atau penguasa tanah dengan Pemda yang menghendakinya. Pembebasan baru dapat dilakukan setelah ada kesepakatan antara kedua pihak. Masalah yang sering timbul adalah sebagai akibat kurang ditaatinya peraturan yang berlaku, selain itu juga karena tidak adanya kata sepakat dalam menentukan ganti rugi yang pada umumnya disebabkan karena terlalu rendahnya penawaran.<sup>1</sup>

Menurut Boedi Harsono, Pembebasan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang melepaskan hubungan hukum yang berupa

melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanah yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau yang lainnya melalui musyawarah untuk mencapai mufakat antara yang mempunyai tanah dan pihak yang memerlikannya, kemudian tanah yang bersangkutan tersebut akan berubah statusnya menjadi tanah negara dan untuk selanjutnya diminta oleh yang melakukan pembebasan dengan mengajukan permohonan hak baru.<sup>2</sup>

Lebih lanjut permasalahan pembebasan tanah ini tidak akan terlepas dengan persoalan mengenai pembayaran ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah apabila tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut telah dilepaskan untuk kepentingan umum. Dalam Keppres 55 tahun 1993 sebelumnya tidak memuat ganti kerugian yang bersifat non fisik. Sedangkan pada Perpres 36 tahun 2005 yang kemudian disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006, memuat ganti kerugian yang bersifat non fisik, namun tidak menjabarkan lebih lanjut bagaimana bentuk ganti kerugian non fisik tersebut. Sebagai catatan kerugian yang bersifat non fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang. Alternatif ganti kerugiannya antara lain meliputi penyediaan lapangan kerja

---

<sup>1</sup> Deddy Sutrisno, *Konsinyasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah di Surabaya*, Yuridika, Majalah Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Nomor. 5 Tahun IX September-Oktober Tahun 1994.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Aspek Yuridis Penyediaan Tanah*, Majalah Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Nomor 2 Tahun XX, April 1990, h. 161.



pengganti, bantuan pelatihan dan fasilitas kredit. Ganti kerugian non fisik bersifat komplementer terhadap ganti kerugian yang bersifat fisik.

Persoalan ganti rugi ini memang sangat rentan menimbulkan konflik, sebab orientasi kepentingan antara satu pihak dan pihak lainnya tentulah berbeda. Karena hal itulah mekanisme musyawarah untuk menentukan besarnya ganti rugi seringkali tidak menemukan titik temu yang memuaskan, sehingga pada akhirnya salah satu pihak akan merasa dirugikan. Padahal niat awal pengadaan tanah tersebut adalah untuk pembangunan yang diperuntukkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, namun ironisnya dalam proses pembangunan tersebut justru, dapat dikatakan, merugikan masyarakat. Meskipun dengan dalih untuk kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat, namun tidak seharusnya ada yang dikorbankan.

Mekanisme musyawarah yang ditujukan untuk menentukan besarnya ganti rugi, jika telah dilakukan, namun tidak dapat menghasilkan kesepakatan, maka "kebijakan" lain yang dapat ditempuh adalah dengan menitipkan uang ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri (konsinyasi) berdasarkan dua alasan, yakni kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahtangankan secara teknis tata ruang ke lokasi lain dan musyawarah telah berjalan selama 120 hari kalender, namun tidak dicapai kata sepakat. Dalam Keppres 55 tahun 1993 sebelumnya tidak memuat ketentuan penitipan ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang diakibatkan tidak tercapainya kesepakatan, konsinyasi yang diatur dalam

Keppres 55 tahun 1993 hanya terbatas pada jika ada pemilik tanah yang tidak diketahui keberadaannya, maka uang ganti rugi akan dititipkan ke Pengadilan Negeri setempat. Sedangkan dalam Perpres 65 tahun 2006 ini diindikasikan telah keliru dalam menerapkan konsep penitipan ganti kerugian pada Pengadilan yang dianalogkan dengan konsep penitipan yang terkait dengan utang-piutang dalam pasal 1404 BW.<sup>3</sup>

Jika kita meneliti persoalan-persoalan hukum yang timbul akibat soal hutang piutang, maka kita dapat menarik kesimpulan bahwa sebagian besar persoalannya ialah, bahwa debitur lalai melunasi hutangnya pada waktu yang telah diperjanjikan :

1. Apabila hari pembayaran telah jatuh waktunya ataupun sebelumnya kreditur berpendapat, bahwa kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya sudah sangat berkurang.
2. Itikad baik dari debitur disangsikan.
3. Walaupun karena disebabkan kedua-duanya atau karena sebab-sebab yang lain, maka pada saat itu kreditur biasanya mendesak debitur untuk membayar lunas hutangnya beserta dengan bunga-bunganya apabila diperjanjikan adanya bunga.

Jadi pada umumnya krediturlah yang seringkali mendesak debitur untuk segera melunasi hutangnya. Tetapi ada kalanya yang terjadi justru sebaliknya, bukan kreditur yang mendesak debitur untuk membayar hutang,

---

<sup>3</sup> Maria SW Sumardjono, Artikel "*Perpres 36 tahun 2005, Langkah Maju atau Mundur?*", KOMPAS, Rabu 11 Mei 2005.



akan tetapi justru debitur yang mendesak kreditur untuk menerima pembayaran.

Apabila kreditur menolak pembayaran dari debitur, padahal di satu sisi debitur khawatir apabila pembayaran ditunda, maka debitur akan mendapat sanksi, maka uang pembayaran tersebut dapat dititipkan (*consignatie*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Penitipan yang demikian harus didahului oleh penawaran pembayaran tunai.<sup>4</sup>

Permasalahan konsinyasi, terutama jika hal tersebut menyangkut bidang pertanahan masih menjadi hal yang menarik untuk dibicarakan, raibnya uang konsinyasi tanah yang dititipkan ke pengadilan membuat masyarakat tidak lagi tertarik untuk menggunakan dan mengembangkan lembaga konsinyasi tersebut. Kondisi ini didukung oleh pendapat sementara pakar hukum yang mengemukakan bahwa belum ada peraturan khusus yang mengatur tentang konsinyasi.<sup>5</sup>

Pendapat itu sebenarnya tidak tepat, karena ketentuan-ketentuan yang menyangkut konsinyasi terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesia, Stb. 1847-23*), buku ketiga Bab IV Pada pasal 1404 sampai dengan pasal 1412. Namun belum adanya peraturan yang komprehensif dan khusus, sehingga menyebabkan konsinyasi dapat menjadi "pedang bermata dua", karena di satu pihak dapat melindungi

---

<sup>4</sup> Soepadmo, Djoko, "*Teknik Pembuatan Akta, Seri B-2 (subrogasi, novasi, cessie, pengambilalihan hutang, konsinyasi, peraturan lelang, wesel, protes, undian)*", PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1994, h. 44.

<sup>5</sup> Ibid.

penjual tanah tetapi di pihak lain dapat dijadikan sarana oleh pembeli untuk menekan penjual sekaligus membebaskan pembeli dari tuntutan hukum.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 1381 BW, Konsinyasi (penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan), merupakan salah satu upaya untuk mengakhiri suatu perikatan. Cara lainnya adalah pembayaran, pembaharuan utang, perjumpaan utang (kompensasi), percampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, kebatalan atau pembatalan dan karena kadaluwarsa.

Pada pasal 1404 BW mengatur, jika kreditur (pihak yang mengutangkan) menolak pembayaran, debitur (pihak berutang) dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya. Jika kreditur menolaknya, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang.

Penawaran yang dimaksud di sini bukanlah dalam pengertian penawaran harga dalam taraf negosiasi untuk mencapai kesepakatan, melainkan dalam alternatif solusi bilamana kreditur menolak pembayaran dari debitur yang telah disepakati. Penolakan pembayaran tersebut biasanya terjadi karena kreditur berubah pikiran sebagai akibat perubahan harga tanah yang melonjak dalam waktu singkat. Dengan kata lain, penawaran yang dimaksud dalam BW merupakan pelaksanaan kesepakatan dan bukannya

---

<sup>6</sup> Tarsisius Murwaji, Artikel, "*Aspek-Aspek Hukum Konsinyasi Properti*", Suara Pembaharuan

penawaran yang diajukan oleh calon pembeli dan belum mendapatkan persetujuan penjual.<sup>7</sup>

Pemahaman yang benar oleh masyarakat tentang pengertian penawaran dalam konsinyasi ini sangatlah penting, karena dalam prakteknya pihak pembeli sudah menitipkan uangnya di pengadilan padahal kesepakatan harga dan perjanjian jual-beli belum dilaksanakan.

Penawaran pembayaran tunai ini terjadi apabila dalam suatu perjanjian, kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur, wanprestasi dari pihak kreditur disebut *mora kreditoris*.<sup>8</sup>

Sedikit uraian mengenai konsinyasi yang diatur dalam BW tersebut setidaknya memberikan gambaran, bahwa permohonan untuk memintakan konsinyasi harus melalui proses kesepakatan terlebih dahulu yang merupakan landasan dari adanya perjanjian antara dua pihak yang berkepentingan.

Dalam Perpres 65 Tahun 2006, pada pasal 10 ayat 2, dinyatakan "apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan maka panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan".

---

OnLine, 19 November 1996.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Mariam darus Badruzaman, dkk, "*Kompilasi Hukum Perikatan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 128.

Dari isi pasal tersebut yang terlihat adalah keputusan sepihak dari panitia pengadaan tanah untuk menentukan besarnya ganti rugi, jika tidak tercapai kesepakatan dengan warga masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan, dan jika warga tidak mau menerima ganti rugi maka uang tersebut akan dititipkan di Pengadilan Negeri setempat, dan dianggaplah "perikatan sepihak" antara panitia pengadaan tanah dengan masyarakat berakhir, sehingga tanah tersebut otomatis menjadi hak panitia pengadaan tanah.

Konsinyasi dalam kasus pembelian tanah dari masyarakat pedesaan yang kurang pendidikannya, seringkali digunakan untuk mengelabui berbagai pihak termasuk pengadilan. Pihak pembeli berdalih seolah-olah sudah ada kesepakatan tentang harga tanah, hal ini dibuktikan dengan adanya tanda tangan warga masyarakat. Padahal, kenyataannya tanda tangan itu belum tentu merupakan suatu kesepakatan, karena kadang-kadang tanda tangan warga itu dibubuhkan untuk mengisi daftar hadir dalam acara pengarahan atau pertemuan antara warga dengan calon pembeli.<sup>9</sup>

## 1.6. Metode Penelitian

### 1.6.1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu

---

<sup>9</sup> Tarsisius Murwaji, *log cit.*

penelitian yang bertolak dari peraturan perundang-undangan yang ada dan masih berlaku dan melakukan suatu pengkajian terhadap bahan-bahan hukum sesuai dengan pokok masalah kajian ini, selanjutnya dipergunakan untuk menelaah bagaimana penerapan lembaga konsinyasi menurut hukum perdata dan penerapan konsinyasi dalam menyelesaikan permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum.

### **1.6.2. Bahan Hukum**

Bahan hukum dalam penelitian hukum ini adalah bahan hukum primer dan sekunder.

#### **1.6.2.1. Bahan Hukum Primer**

Berupa norma-norma hukum yang berkaitan dengan bidang keperdataan dan pertanahan khususnya peraturan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum dan peraturan lainnya yang relevan dengan permasalahan penelitian ini, seperti: undang-undang (UU), peraturan pemerintah (PP), peraturan presiden (Perpres), peraturan menteri, dan peraturan daerah.

#### **1.6.2.2. Bahan Hukum Sekunder**

Berupa pendapat hukum mengenai bidang pertanahan yang berasal dari buku-buku hukum yang berkaitan dengan



pokok masalah dan juga berasal dari laporan-laporan penelitian, artikel-artikel hukum, dapat juga berupa kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia maupun hasil-hasil seminar yang relevan dengan permasalahan di atas.

### **1.6.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini usaha untuk mengumpulkan bahan hukum yang komprehensif di dalam permasalahan ini diidentifikasi dan selanjutnya dipergunakan dalam menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan penelitian ini, maka penulis menggunakan kajian kepustakaan dan pendekatan undang-undang yang berlaku dan relevan dengan masalah penelitian.

### **1.6.4. Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum yang didapatkan kemudian dipelajari dan dianalisis secara yuridis normatif dan kemudian dideskripsikan agar dapat menjelaskan isu-isu hukum yang merupakan tema dari pokok-pokok permasalahan, yaitu keberadaan lembaga konsinyasi menurut hukum perdata dan penerapannya jika ditinjau menurut Perpres 36 tahun 2005.

### **1.6.5. Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini dalam sistematikanya terbagi atas beberapa bab-bab sebagai berikut:

**BAB I**, Pendahuluan, di dalamnya diuraikan mengenai gambaran umum permasalahan yang akan dibahas, yang akan dijabarkan lebih lanjut pada bab berikutnya. Sub bab Pendahuluan terdiri dari *Latar Belakang Masalah* yang berisikan tentang sejarah dan dasar teori yang dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi sehingga menimbulkan suatu permasalahan yang dituangkan pada sub bab *Rumusan Masalah*, dan setiap penulisan selalu menghendaki adanya tujuan apa yang akan diperoleh, yaitu yang dituangkan dalam sub bab *Tujuan Penulisan*. Selain itu diharapkan dapat membawa manfaat bagi diri penulis maupun institusi yang tertuang dalam *Manfaat Penulisan* ini. Agar penulisan ini sesuai dengan prosedur dan tata cara penulisan, maka pemecahan masalah dilakukan melalui suatu metode yang dijabarkan dalam sub bab *Metodelogi Penelitian*. Sedangkan untuk membantu pemecahan permasalahan, maka sub bab *Kajian Pustaka* diuraikan mengenai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan ini. Terakhir adalah sub bab *Sistematika Penulisan* yang bertujuan untuk mempermudah mengetahui isi dari penulisan ini secara sisttematis.

**BAB II**. Berisi bahasan terhadap isu hukum yang ada pada permasalahan pertama, akan diuraikan terlebih dahulu bagaimana keberadaan lembaga konsinyasi dalam hukum perdata di Indonesia, yang mengacu pada pasal-pasal yang terdapat dalam BW, kemudian akan dijelaskan pula bagaimana suatu konsinyasi itu dapat timbul dalam suatu perikatan. Pembahasan



tersebut juga tidak terlepas dari prosedur atau mekanisme permohonan konsinyasi yang diajukan ke pengadilan negeri.

**BAB III.** Berisi bahasan terhadap isu hukum yang ada pada permasalahan kedua, yakni mengenai konsinyasi dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Pertama-tama akan diuraikan bagaimana munculnya konsinyasi yang didasarkan pada Perpres 36 tahun 2005 yang kemudian disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006. Kemudian akan dilanjutkan dengan analisa perbedaan penerapan konsinyasi yang diatur dalam Perpres tersebut, jika dibandingkan dengan konsinyasi yang telah diatur dalam BW, yang di dalamnya juga akan membahas mengenai konflik yang terjadi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum.

**BAB IV.** Penutup, yang berisikan kesimpulan dan saran mengenai bahasan yang terdapat pada bab sebelumnya.

## BAB II

### LEMBAGA KONSINYASI DALAM TATA HUKUM DI INDONESIA

Secara yuridik lembaga konsinyasi dikenal dalam tata hukum di Indonesia, dimana pengaturannya terdapat dalam Buku III Pasal 1381 dan Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 BW. Konsinyasi sendiri merupakan salah satu cara untuk mengakhiri suatu perikatan yang dibuat oleh para pihak.

#### 2.1. Ketentuan Umum Tentang Perikatan

Hukum perikatan diatur dalam Buku III BW yang memuat asas-asas umum dalam 4 bab (titel) dan ketentuan-ketentuan khusus dalam 15 bab. Perikatan mempunyai pengertian merupakan ikatan dalam bidang hukum harta benda atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya. Perikatan harus dibedakan daripada ikatan yang timbul dalam pergaulan hidup dalam masyarakat yang berada di luar hukum.<sup>10</sup>

Perikatan merupakan terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "Verbitenis". Istilah perikatan ini lebih umum dipake dalam literatur hukum di Indonesia. Jika dirumuskan perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan yang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan. Dari rumusan ini dapat diketahui bahwa perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (law of property), dalam bidang hukum keluarga (family law), dalam bidang hukum waris (law

<sup>10</sup> RM. Suryodiningrat, "*Asas-Asas Hukum Perikatan*", Tarsito, Bandung, 1995, h. 14.

of succession), dalam bidang hukum pribadi (personal law), oleh karena itu perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.<sup>11</sup>

Perikatan diatur dalam buku III BW. Menurut pasal 1233 BW, perikatan dapat timbul atau bersumber dari perjanjian maupun dari undang-undang. Baik perikatan yang bersumber dari perjanjian maupun undang-undang, keduanya mempunyai objek atau sasaran, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, pihak-pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri dalam perikatan mana timbul hak dan kewajiban pihak-pihak yang perlu diwujudkan. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Dalam perikatan jenis ini tidak mungkin ada persetujuan yang datang hanya dari satu pihak saja atau disebut perjanjian sepihak.<sup>12</sup> Dalam pasal 1313 BW perjanjian adalah : satu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti yang dapat dipertanggungjawabkan apabila terjadi perselisihan antara para pihak.

Selain itu perikatan juga dapat timbul karena undang-undang, hal ini terdapat dalam pasal 1352 BW, dimana dijelaskan bahwa perikatan jenis ini dibagi menjadi dua kelompok, yaitu :

---

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Adhitya Bakti, Bandung, 1992, h. 5.

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 13.

1. Perikatan yang timbul semata-mata karena ditentukan oleh undang-undang atau karena suatu keadaan, seperti misalnya adanya kewajiban orang tua untuk memberi nafkah kepada anak-anaknya dikarenakan adanya hubungan darah antara orang tua dan anak.. Dalam perikatan yang timbul karena undang-undang, hak dan kewajiban para pihak itu ada karena ditetapkan oleh undang-undang.<sup>13</sup> Dalam hal ini perikatan tersebut dapat dikatakan timbul secara otomatis yang dikarenakan atau didahului oleh suatu keadaan atau sebab tertentu.
2. Perikatan yang timbul karena perbuatan manusia. Dalam perikatan yang timbul karena perbuatan manusia, hak dan kewajiban dari para pihak tergantung pada kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>14</sup> Dalam hal ini timbulnya perikatan tidak terjadi secara serta merta, sebab untuk timbulnya perikatan jenis ini diperlukan adanya kesepakatan para pihak terlebih dahulu yang kemudian melatarbelakangi timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perikatan jenis ini terbagi atas :
  - a. Perbuatan hukum yang sah atau legal.

Misalnya disini, bilamana debitur dengan sukarela membayar utangnya yang dibuat dimeja judi tidak dapat menuntut kembali utang yang telah dibayarnya (Pasal 1791 BW), atau bilamana seseorang dengan sukarela tanpa paksaan atau tanpa kuasa menyelesaikan urusan orang lain tanpa sepengetahuan orang yang

---

<sup>13</sup> Ibid, h. 15.

<sup>14</sup> Ibid.

bersangkutan, maka secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan urusan tersebut sampai orang yang diwakilinya itu mengerjakan sendiri urusannya (Pasal 1354 BW).<sup>15</sup>

b. Perbuatan melanggar hukum.

Merupakan perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, melainkan termasuk di dalamnya perbuatan yang bertentangan dengan moral dan kepatutan dalam masyarakat. Pengaturannya terdapat dalam pasal 1365 dan 1366 BW.<sup>16</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 1381 BW, diatur mengenai penyebab berakhirnya suatu perikatan, yaitu sebagai berikut:

1. Pembayaran

Pembayaran ini merupakan cara biasa yang dapat digunakan untuk mengakhiri perikatan dan karena itu pembayaran oleh undang-undang disebut sebagai cara yang pertama untuk mengakhiri suatu perikatan.<sup>17</sup>

Dengan dilakukannya pembayaran, maka berakhirilah hak dan kewajiban masing-masing pihak atas apa yang diperjanjikan dalam suatu perikatan, karenanya dapat dikatakan cara ini merupakan cara yang paling sederhana dan banyak digunakan di masyarakat untuk mengakhiri perikatan.

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan/penitipan

---

<sup>15</sup> Ibid, h.15-16.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> RM. Suryodiningrat, Op Cit, h. 123-124.



Menurut pasal 1404 BW, apabila kreditur menolak pembayaran uang secara tunai atau menolak penyerahan barang oleh debitur, maka debitur dapat menyerahkan uang/barang itu kepada pengadilan agar pembayaran uang atau penyerahan barang dapat dilakukan oleh juru sita kepada kreditur. Dan dengan demikian debitur dianggap telah melaksanakan prestasi, sehingga berakhirilah perikatan antara debitur dan kreditur.<sup>18</sup>

Berakhirnya suatu perikatan yang disebabkan karena dikabulkannya permohonan debitur untuk melakukan penawaran pembayaran tunai yang diikuti penitipan barang (konsinyasi) ini, baru dapat dilakukan apabila sebelum permohonan ini diajukan masing-masing pihak, dalam hal ini debitur dan kreditur, sebelumnya telah terikat oleh suatu kesepakatan yang melandasi timbulnya hak dan kewajiban diantara mereka, sehingga konsinyasi ini tidak dapat dilakukan secara serta merta tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu antara para pihak.

### 3. Pembaharuan hutang

Pembaharuan hutang merupakan peristiwa hukum dimana suatu perikatan diganti/dirubah dengan perikatan yang lain, yang terbagi dalam:

---

<sup>18</sup> Ibid, h. 126.

- a. Novasi objektif, dimana objek perikatan diperbaharui dengan pembuatan perikatan baru, sehingga subjek dari perikatan tersebut tetap sedangkan objeknya berubah/diperbaharui.
- b. Novasi subjektif pasif, dimana subjek pasif atau dalam hal ini debitur dari suatu perikatan diganti dengan debitur baru dan dengan demikian debitur lama dibebaskan dari perikatan.
- c. Novasi subjektif aktif, dimana subjek aktif atau dalam hal ini kreditur dari suatu perikatan diganti dengan kreditur baru dan dengan demikian perikatan lama akan hapus dan diganti dengan perikatan baru dengan debitur lama dan kreditur yang baru.<sup>19</sup>

Dalam pembaharuan hutang ini, terdapat perubahan perjanjian atau dengan kata lain suatu perikatan dalam perjalanannya karena suatu sebab tertentu mengalami adanya perubahan, baik itu perubahan dalam posisi krediturnya, posisi debiturnya ataupun perubahan dalam hal benda yang menjadi objek perikatannya. Karena adanya perubahan tersebut maka dianggap perlu dibuat suatu pembaharuan yang menjadi landasan baru dalam perikatan tersebut.

#### 4. Saling memperhitungkan utang atau kompensasi

Menurut pasal 1426 BW kompensasi terjadi demi hukum, bahkan tanpa setahunya para debitur dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbang balik untuk suatu jumlah yang sama.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Ibid, h. 127-128.

<sup>20</sup> Ibid, h. 129-130.



Kompensasi ini baru dapat dilakukan jika kewajiban antara kedua belah pihak berada pada posisi yang sama atau dengan kata lain terdapat dua hutang yang bernilai sama sehingga jika satu kewajiban atau hutang tersebut dipenuhi untuk menghapus kewajiban atau hutang yang lain, maka masing-masing pihak tidak akan ada yang merasa dirugikan sebab kewajiban atau hutang tersebut menghapus satu dengan yang lainnya.

#### 5. Percampuran hutang

Menurut Pasal 1436 BW, percampuran hutang adalah berkumpulnya kedudukan kreditur dengan kedudukan debitur dalam tangan satu orang yang terjadi demi hukum.<sup>21</sup> Dapat dikatakan percampuran hutang ini terjadi apabila seseorang dalam satu waktu atau dalam suatu perikatan berada pada posisi sebagai kreditur dan sekaligus juga sebagai debitur, atau dapat terjadi karena pewarisan dimana kreditur meninggal dan dalam wasiatnya menunjuk debitur sebagai waris tunggal atau karena adanya perkawinan dengan persatuan harta kawin, dimana pihak wanita sebagai kreditur dan pihak pria sebagai debitur atau dapat pula sebaliknya.

#### 6. Pembebasan hutang

Menurut Pitlo pembebasan adalah perbuatan hukum kreditur yang melepaskan haknya. Dalam Pasal 1440 dan 1442 BW dapat ditarik kesimpulan bahwa pembebasan dapat dilakukan baik secara sepihak, maupun atas dasar kata sepakat kedua belah pihak.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Ibid, h. 133.

<sup>22</sup> Ibid, h. 134.

Dalam pembebasan hutang ini terdapat unsur kerelaan dari kreditur untuk melepaskan hak yang dimilikinya, yaitu untuk mendapatkan pembayaran atau pelunasan hutang dari debitur, sehingga pada akhirnya hutang piutang tersebut dianggap telah berakhir dengan sendirinya. Dalam hal ini untuk menghindari terjadinya konflik di kemudian hari, maka akan lebih baik jika pembebasan hutang ini dibuat dalam bentuk kesepakatan yang tertulis, sehingga dapat dipertanggungjawabkan, lebih-lebih jika hutang tersebut memiliki nilai nominal yang cukup besar.

#### 7. Musnahnya barang terutang

Pada Pasal 1444 BW menetapkan apabila barang-barang tertentu yang menjadi objek persetujuan musnah, tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sedemikian hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang tersebut masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia menyerahkannya.<sup>23</sup> Dengan kata lain suatu perikatan dapat hapus apabila dihadapkan pada kondisi yang *overmacht* atau dikarenakan adanya musibah alam, apalagi jika hal tersebut menyangkut objek yang diperjanjikan dalam perikatan. Karenanya apabila objek perikatan musnah yang bukan disebabkan karena kelalaian pribadi para pihak, maka secara otomatis perikatan tersebut akan berakhir dengan sendirinya.

#### 8. Kebatalan atau pembatalan

---

<sup>23</sup> Ibid, h. 137-138.

a. Kebatalan (*nietigheid*)

Undang-Undang menetapkan bahwa dalam hal pelanggaran formalitas oleh perbuatan hukum, maka perbuatan hukum itu adalah “batal demi hukum”, begitu pula dengan perbuatan hukum yang melanggar ketertiban umum maupun kesusilaan.<sup>24</sup>

b. Pembatalan (*vernietigbaarheid*)

Putusan pengadilan adalah perlu untuk menyatakan pembatalan, pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada pengadilan agar perjanjian yang dibuatnya dibatalkan, pembatalan ini berkaitan dengan ketidakmampuan atau ketidakcakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum atau berada di bawah pengampuan.<sup>25</sup>

Dalam hal pembatalan dan kebatalan ini, erat kaitannya dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, dimana apabila empat syarat sahnya perjanjian tersebut tidak dipenuhi dengan sempurna dan kolektif, maka perjanjian tersebut dikatakan tidak sah, dan sesuai dengan criteria syarat apa yang tidak dipenuhinya maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dianggap batal demi hukum.

9. Berlakunya syarat batal

Dalam Pasal 1265 BW, menjelaskan syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala

---

<sup>24</sup> Ibid, h. 139.

<sup>25</sup> Ibid, h. 140.

sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>26</sup>

Dalam hal ini adanya suatu syarat dapat dikatakan menjadi kunci atau tujuan dari adanya suatu perikatan, sehingga apabila syarat tersebut sudah dapat dipenuhi sebelum berakhirnya masa perikatan, maka secara otomatis perikatan tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Syarat yang membatalkan ini bisa jadi suatu peristiwa yang jika terjadi maka dapat mengakhiri sebuah perikatan yang telah dibuat sebelumnya dan akan memulihkan kembali keadaan seperti semula, seperti sebelum dibuatnya perikatan.

#### 10. Daluwarsa

Menurut Pasal 1946 BW, daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dari lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>27</sup>

Selanjutnya menurut Pasal 1967 BW segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan pihak yang akan menggunakan daluwarsa itu tidak perlu membuktikan alas haknya. Karena itu dalam waktu 30 tahun jika tidak terdapat tuntutan atau keberatan apapun yang diajukan, maka setelah lewatnya waktu 30 tahun tersebut, jika ada tuntutan yang berkaitan dengan hal tersebut, secara

---

<sup>26</sup> *ibid.*, h. 142.

<sup>27</sup> *Ibid.*, h. 143-144.

otomatis dianggap tidak berlaku lagi, dan karenanya perikatan apapun akan hapus dengan lewatnya waktu tersebut.

## 2.2. Konsinyasi Sebagai Salah Satu Cara Untuk Mengakhiri Perikatan

Seperti telah diuraikan diatas, salah satu penyebab hapusnya suatu perikatan adalah karena adanya penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan/penyimpanan atau yang lebih dikenal dengan istilah konsinyasi. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsinyasi ini diatur dalam *Pasal 1404 BW*:

“Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan.

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.”

Penawaran pembayaran tunai terjadi apabila dalam suatu perjanjian kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur. Selanjutnya apabila seorang kreditur menolak untuk menerima prestasi yang dilakukan debitur maka debitur dapat menuntut pemutusan pemenuhan perjanjian ataupun ganti rugi. Akan tetapi di dalam hal-hal tertentu, misalnya penyerahan barang atau uang, seandainya A meminjam uang dengan bunga 10 % pada B dan kemudian ia mempunyai uang untuk membayar hutang tersebut, sedangkan B tidak bersedia menerima pembayaran, maka A sangat berkepentingan sekali untuk membayar, oleh



karena ia sangat menderita rugi dengan pembayaran bunga yang terus-menerus. Dan untuk membebaskan dirinya dari perikatan tersebut, maka A selaku debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai.<sup>28</sup> Sedangkan yang dimaksud dalam pasal tersebut, dimana dikatakan "penawaran tersebut dapat dilakukan dengan "cara" menurut undang-undang", maksudnya disini bahwa permohonan konsinyasi tersebut tidaklah serta merta dapat dikabulkan oleh pengadilan negeri, sebelum permohonan tersebut disahkan maka harus dapat dibuktikan bahwa memang benar telah terdapat hubungan hukum antara debitur dan kreditur tersebut, dan hubungan hukum tersebut dilandasi oleh suatu kesepakatan yang murni tanpa paksaan dan memang telah memenuhi unsur sah nya suatu perikatan. Selain dari itu permohonan konsinyasi baru dapat dikabulkan jika memang telah terbukti bahwa salah satu pihak, dalam hal ini kreditur, benar adanya telah menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitur dengan tanpa adanya alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, seperti karena hanya ingin mengulur waktu agar supaya bunga yang diperoleh dari piutang tersebut semakin banyak, atau hal-hal lain yang dianggap dapat merugikan pihak debitur. Sehingga dengan kata lain tidak semua permohonan konsinyasi tersebut dapat langsung dikabulkan, harus dipenuhi terlebih dahulu hal-hal yang dapat membuktikan bahwa suatu konsinyasi dapat dipakai sebagai alternatif dalam hal mengakhiri suatu perikatan, salah satunya adalah adanya hubungan hukum antara debitur dan kreditur.

---

<sup>28</sup> Mariam darus Badruzaman, dkk, *Op.Cit*, h.128-129.

Selanjutnya agar supaya suatu penawaran pembayaran yang sedemikian itu sah, maka perlu dipenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam pasal selanjutnya, yaitu *Pasal 1405 BW* :

1. bahwa ia dilakukan kepada seorang berpiutang atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia;
2. bahwa ia dilakukan oleh seorang yang berkuasa membayar;
3. bahwa ia mengenai semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan dengan tidak mengurangi penetapan terkemudian;
4. bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika itu dibuat untuk kepentingan si berpiutang;
5. bahwa syarat dengan mana utang telah dibuat telah terpenuhi;
6. bahwa penawaran dilakukan di tempat dimana menurut persetujuan khusus mengenai itu, kepada si berpiutang pribadi atau di tempat tinggal yang sungguh-sungguh atau di tempat tinggal yang dipilihnya.
7. bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang notaris atau juru sita kedua-duanya disertai dua orang saksi.

Penawaran tersebut dilakukan oleh notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai oleh dua orang saksi, dan apabila kreditur menolak penawaran tersebut, maka debitur dapat menggugat kreditur di depan pengadilan dengan permohonan agar supaya penawaran tersebut dapat disahkan. Meskipun demikian penawaran pembayaran tunai ini belum membebaskan debitur dari perikatannya. Suatu pembebasan hanyalah terjadi apabila penawaran pembayaran tunai itu kemudian diikuti dengan suatu penitipan dari benda atau uang yang akan diserahkan di pengadilan negeri yang bersangkutan.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Ibid, h. 130.

Sedangkan untuk sahnya suatu penitipan tersebut diperlukan adanya “penerimaan” dari kreditur ataupun keputusan hakim yang mengatakan sah penawaran dan penitipan tersebut telah mempunyai kekuatan mutlak.

Menurut *Pasal 1404 ayat 2 BW*, maka penawaran yang diikuti oleh penyimpanan itu berkekuatan sebagai “pembayaran” dan karena itu menghapuskan perikatan. Kemudian apa yang dititipkan tersebut adalah atas tanggungan kreditur. Karenanya suatu penyimpanan yang sah diperlukan suatu syarat-syarat seperti yang dijelaskan dalam *Pasal 1406 BW*, yaitu:

“Supaya suatu penyimpanan sah, tidak diperlukan suatu penguasaan oleh hakim, cukuplah:

1. bahwa penyimpanan itu didahului oleh suatu keterangan yang diberitahukan kepada si berpiutang, yang memuat penunjukan hari, jam dan tempat dimana barang yang ditawarkan akan disimpan;
2. bahwa si berhutang telah melepaskan barang yang ditawarkan, dengan menitipkannya kepada kas penyimpanan atau penitipan di kepaniteraan pengadilan negeri, yang jika ada perselisihan akan mengadilinya, disertai dengan bunga sampai pada hari penitipan;
3. bahwa oleh notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai dua orang saksi dibuat sepucuk pemberitaan, yang menerangkan wujudnya mata uang yang ditawarkan, penolakan si berpiutang atau bahwa ia tidak datang untuk menerimanya dan akhirnya tentang dilakukannya penyimpanannya itu sendiri;
4. bahwa jika si berpiutang tidak datang untuk menerimanya, pemberitaan penyimpanan itu diberitakan kepadanya dengan peringatan untuk mengambil apa yang telah dititipkan itu.

Undang-Undang menentukan apabila pengambilan benda yang dititipkan tersebut dilakukan setelah adanya suatu keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka pengambilan itu tidak

menimbulkan kerugian bagi kawan berutang ataupun para penanggung, maksudnya ialah bahwa kawan berutang dan penanggung dibebaskan dari perikatan tersebut. Sedangkan apabila apa yang dititipkan tersebut tidak diambil oleh si berpiutang, maka si berutang dapat mengambilnya kembali dan karenanya orang-orang yang turut berutang dan para penanggung hutang lainnya tidak dibebaskan dari perikatan tersebut (*Pasal 1408 BW*).

Selanjutnya bunga yang terutang tidak menjadi beban debitur lagi serta resiko yang sekiranya masih dipikul akan beralih kepada kreditur.<sup>30</sup> Namun apabila yang terjadi, si berutang tersebut sudah memperoleh suatu putusan hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum mutlak sebagai bukti bahwa penawaran pembayaran tersebut telah dinyatakan sah, maka si berutang tersebut tidak dapat lagi mengambil kembali apa yang telah dititipkan di kepaniteraan pengadilan negeri, dengan maksud untuk melindungi kepentingan dari teman-temannya yang berhutang dan para penanggung hutang, meskipun untuk melakukan itu ia telah mendapatkan izin dari si berpiutang (*Pasal 1409 BW*), dengan kata lain hak debitur untuk mengambil kembali titipannya tersebut akan gugur jika telah memperoleh keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Tetapi jika telah lewat waktu satu tahun semenjak hari pemberitahuan adanya penyimpanan tersebut, kreditur atau si berpiutang tidak menyangkal mengenai sah atau tidaknya penyimpanan tersebut, maka

---

<sup>30</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan*, Bagian B, Liberty Yogyakarta, 1980, h. 97.



menurut *Pasal 1410 BW* para kawan debitur atau si berhutang dan para penanggung hutang secara otomatis dibebaskan dari perikatan tersebut.

Kemudian sebaliknya dalam *Pasal 1411 BW*, dijelaskan jika si berpiutang yang telah mengizinkan barang yang dititipkan itu diambil kembali oleh si berhutang setelah penitipan dikuatkan dengan putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tidak dapat lagi untuk mendapatkan pembayaran piutangnya, menggunakan hak-hak istimewa atau hipotik-hipotik yang melekat pada piutang tersebut. Oleh karena itu timbul pula kewajiban bagi debitur untuk memberi peringatan kepada kreditur melalui pengadilan, jika apa yang harus dibayarkan berupa sesuatu barang yang harus diserahkan ditempat dimana barang itu berada, maka si berhutang harus memperingatkan kreditur atau si berpiutang dengan perantaraan pengadilan supaya mengambilnya dengan sebuah akta yang harus diberitahukan pada kreditur pribadi atau ditujukan ke alamat tempat tinggal kreditur tersebut maupun ke alamat tempat tinggal yang dipilih untuk pelaksanaan perjanjian. Dan apabila peringatan tersebut telah dilaksanakan dan kreditur tidak juga mengambil barang yang dititipkan tersebut, maka dalam hal ini debitur atas persetujuan hakim dapat menitipkan barang tersebut di suatu tempat yang lain (*Pasal 1412 BW*).

Sedangkan mengenai biaya yang dikeluarkan untuk melakukan penawaran pembayaran tunai dan penyimpanan, harus dipikul oleh si berpiutang, apabila perbuatan tersebut telah dilakukan menurut ketentuan perundang-undangan (*Pasal 1407 BW*).



Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan (konsinyasi) telah diatur secara terperinci dalam *Pasal 1404* sampai dengan *Pasal 1412 BW*, sebagai salah satu alternatif untuk dapat mengakhiri suatu perikatan. Permohonan konsinyasi inipun dapat diajukan jika sebelumnya memang telah ada perikatan atau perjanjian antara kedua belah pihak, dimana perikatan tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam *Pasal 1320 BW*, yaitu yang pertama adalah syarat subjektif, dimana ada kesepakatan antara para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dan para pihak tersebut menurut undang-undang memang telah cakap untuk membuat perikatan, dimana telah mempunyai usia yang cukup untuk melakukan tindakan hukum atau telah menikah dan tidak berada di bawah pengampuan. Sedangkan syarat yang kedua adalah syarat objektif, dimana suatu perjanjian tersebut haruslah mempunyai objek yang diperjanjikan atau suatu hal tertentu dan perjanjian tersebut dibuat untuk suatu sebab yang halal.

Jika syarat tersebut telah terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dianggap sebagai suatu undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali tanpa adanya suatu kesepakatan dari kedua belah pihak atau karena alasan tertentu yang dinyatakan cukup untuk menyebabkan batalnya suatu perjanjian, hal ini diatur dalam *Pasal 1338 BW*.

Oleh karena itu latar belakang yang dapat menimbulkan diajukannya suatu permohonan konsinyasi didasarkan pada adanya perikatan atau perjanjian antara dua pihak atau lebih dimana perikatan tersebut telah memenuhi unsur sah nya suatu perjanjian, namun dalam perjalanan perjanjian tersebut pihak kreditur atau si berpiutang dengan suatu alasan tertentu menolak untuk menerima prestasi yang diberikan oleh debitur atau si berhutang sebagai pemenuhan kewajibannya, sehingga debitur dengan maksud untuk menghindari kerugian yang mungkin timbul yang dikhawatirkan akan dapat merugikan dirinya, maka ia dapat mengajukan permohonan penawaran pembayaran tunai, yang kemudian diikuti dengan penitipan uang atau barang sebagai wujud dari prestasinya kepada pengadilan negeri setempat, dengan syarat dan ketentuan seperti yang telah diuraikan dalam *Pasal 1404* sampai dengan *Pasal 1412 BW*.

Dari hal tersebut, jelaslah bahwa konsinyasi itu tidak dapat terjadi secara serta merta, tanpa dilandasi adanya suatu perikatan terlebih dahulu antara kedua belah pihak, dan perikatan tersebut haruslah didasari dengan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak dan bukannya keputusan dari satu pihak saja.

### BAB III

## KONSINYASI DALAM HAL PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN DEMI KEPENTINGAN UMUM

### 3.1. Pengadaan Tanah Dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan penjelasan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan keberhasilan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3 UUPA).

Uraian tersebut di atas memberikan landasan yang kuat bagi pengadaan tanah yang diperuntukkan bagi kepentingan umum, sesuai dengan materi dari Perpres Nomor 65 Tahun 2006, yang dibuat dengan pertimbangan bahwa untuk lebih meningkatkan perinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum,

maka perlu untuk melakukan perubahan dalam Perpres 36 Tahun 2005 yang telah ada sebelumnya, sehingga diharapkan penyempurnaan materi yang ada tersebut dapat menjadi pedoman dan atau landasan kuat dalam hal pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum, dengan tetap memperhatikan hak asasi manusia.

Tanah-tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan pembangunan itu sangat terbatas yang secara langsung dikuasai oleh negara dan tanah-tanah yang ada itu hampir semuanya merupakan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan pembangunan tersebut, maka yang dapat dilakukan adalah dengan jalan pengambilan tanah-tanah rakyat dengan pemberian ganti kerugian yang layak melalui upaya pembebasan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah.<sup>31</sup> Namun yang terjadi dalam prakteknya, pengambilan tanah-tanah rakyat tidak dapat dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah, karena disamping prosedurnya sulit dan waktunya pun cukup lama, sedangkan kebutuhan akan tanah untuk kepentingan pembangunan tersebut sifatnya mendesak. Cara yang biasa ditempuh adalah dengan pembebasan hak atas tanah, yaitu dimana pemilik tanah secara sukarela melepaskan hak atas tanahnya dengan pemberian ganti kerugian melalui musyawarah mufakat antara pemilik tanah dengan pemohon pembebasan hak atas tanah.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, dkk., Penelitian "*Upaya Konsinyasi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya*", Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya, h. 1-2.

Dalam UUPA mengatur pelepasan hak atas tanah seperti yang disebut dalam Pasal 27 mengenai hapusnya hak milik atas tanah, antara lain dinyatakan bahwa hak milik atas tanah hapus menjadi tanah negara karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya. Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya inilah yang kemudian dikenal dengan istilah pelepasan hak atas tanah.<sup>33</sup>

R. Soeprpto menyatakan bahwa pembebasan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah berdasarkan persetujuan/musyawarah antara kedua belah pihak dengan pembayaran ganti rugi, sehingga kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.<sup>34</sup>

Lebih lanjut dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yang dituangkan dalam bentuk Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan Perpres Nomor 36 Tahun 2005, yang mengatur hal yang sama yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dalam Bab I Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 diberikan definisi mengenai pengadaan tanah, yaitu: 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.

Kemudian dalam Bab II pasal 2 Perpres Nomor 65 tahun 2006, disebutkan:

---

<sup>32</sup> Ibid, h. 2.



1. Pengadaan tanah dengan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
2. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemda dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dari uraian di atas dapat diambil gambaran bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dimana pemilik hak atas tanah yang bersangkutan sepakat atau menyetujui tanahnya untuk dijadikan objek pembangunan, sehingga dengan sukarela menyerahkan tanahnya tentunya dengan memperoleh ganti rugi. Dalam Pasal 1 angka 6 Perpres, diberikan definisi mengenai pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, yaitu merupakan kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Jika hal ini terjadi kiranya tidak akan menimbulkan banyak masalah dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah dalam hal ini diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan masyarakat pemegang hak atas tanah.

Tetapi akan menjadi persoalan apabila pemilik hak atas tanah tidak bersedia untuk melepaskan atau menyerahkan tanahnya secara sukarela untuk dijadikan lokasi pembangunan. Biasanya permasalahannya terletak pada tidak adanya kesepakatan dalam menetapkan besarnya ganti rugi.

---

<sup>33</sup> Ibid, h. 6.

<sup>34</sup> R. Soeprapto, "UUPA Dalam Praktek", UI Press, Jakarta 1986, h. 259.

Disatu pihak, Panitia Pengadaan tanah ingin memberikan ganti rugi maksimal sebesar NJOP setempat, sedangkan pemilik tanah menginginkan ganti rugi di atas NJOP. Jika pelepasan/penyerahan hak atas tanah tidak dapat dicapai melalui jalan musyawarah, maka panitia pengadaan tanah dapat mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan tetap mempertimbangkan pendapat, keinginan dan saran pemilik hak atas tanah, dan selanjutnya berdasarkan pasal 17 Perpres, pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur/Mendagri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan-alasannya (Pasal 17 ayat 1 Perpres 65 Tahun 2006).

Dan apabila upaya penyelesaian tersebut tidak juga diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain, maka instansi yang berhak dalam hal pengadaan tanah ini dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya, dan juga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Negeri Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya (Pasal 18 A Perpres 65 Tahun 2006).

### **3.2. Musyawarah Dan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah**

Pada prinsipnya pengadaan tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan untuk pembangunan demi kepentingan umum, hanya dapat dilaksanakan jika didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah. Rencana tata ruang wilayah inipun pada dasarnya terlebih dahulu harus disosialisasikan ke masyarakat luas jauh hari sebelum dimulainya pelaksanaan pembangunan. Sosialisasi ini diperlukan untuk dapat memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk menilai dan memberikan masukan apabila dianggap ada kekurangan, atau dengan kata lain sebagai wadah yang dapat digunakan untuk menyalurkan aspirasi dari masyarakat, untuk dapat ikut berperan serta membangun wilayahnya. Sosialisasi ini juga diperlukan untuk mendapatkan kesepakatan dari masyarakat, khususnya bagi mereka yang tanahnya termasuk dalam lokasi pelaksanaan pembangunan.

Persoalan yang seringkali menjadi penyebab adanya pengusuran hak atas tanah rakyat adalah karena tanah tersebut secara kebetulan sangat dibutuhkan untuk pembangunan dan rencana tersebut pembangunannya tidak dapat dipindahkan ke wilayah lainnya, selain itu pembangunan tersebut telah tertuang dalam rencana Induk Pembangunan (RIP), Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) yang telah dibuat oleh DPR dan pemerintah. Hal ini selaras dengan Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, bahwa setiap orang berhak untuk mengetahui dan berperan serta dalam penyusunan, pemanfaatan dan pengendalian tata ruang,

serta berhak mendapatkan penggantian yang layak dari pelaksanaan tata ruang itu yang merugikan kepentingannya.

Sebenarnya persoalan yang berkaitan dengan ganti rugi tidak akan menjadi berkepanjangan, ketika antara kedua belah pihak yang berkepentingan tersebut dapat “duduk bersama” dan memusyawarahkan permasalahan yang terjadi, sehingga pada akhirnya tercapai kesepakatan yang tidak saling merugikan.

Dalam Pasal 8 Perpres 36 Tahun 2005 yang kemudian disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006, menerangkan:

- (1). Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:
  - a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut.
  - b. Bentuk dan besarnya ganti rugi.
- (2). Musyawarah dilakukan ditempat yang ditentukan dalam surat.

Musyawarah tersebut dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah dan instansi pemerintah atau Pemda yang memerlukan tanah (Pasal 9 Ayat 1 Perpres 65 Tahun 2006).

Tujuan pertama dari adanya musyawarah adalah untuk memperoleh persetujuan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut. Salah satu prinsip dari musyawarah adalah adanya kesetaraan antara para pihak yang terlibat dalam musyawarah tersebut, dengan harapan dapat diperolehnya suatu keputusan yang menuntungkan

semua pihak, atas dasar itu dialog, keterbukaan dan semangat kebersamaan merupakan faktor-faktor yang penting yang harus dilakukan dalam musyawarah.<sup>35</sup>

Selanjutnya tujuan kedua dari musyawarah adalah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi, dimana dengan adanya musyawarah diharapkan antara satu pihak dengan pihak yang lainnya tercipta suatu kondisi yang sejajar, tidak ada kondisi dimana pihak yang satu di atas atau menguasai pihak yang lain, sehingga melalui media musyawarah para pihak yang sama-sama memiliki kepentingan tersebut dapat mengemukakan pendapatnya secara terbuka, tanpa adanya tekanan dari pihak lain. Dan pada akhirnya akan diambil suatu kesepakatan yang tentunya seimbang, sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan oleh pihak yang lainnya. Begitu pula halnya dengan musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 11 Perpres nomor 36 tahun 2005, yang telah disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006, menjelaskan mengenai definisi ganti rugi, yaitu:

“Penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”.

---

<sup>35</sup> Moh. Hasan Warga Kusuma, *“Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Ganti Rugi dan Pemberian Anag Pesangon dalam Proses Penyerahan hak atas Tanah”*, Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman Jakarta, h. 9.



Namun penggunaan istilah ganti rugi dalam Perpres tersebut dinilai kurang tepat, sebab istilah ganti rugi ini sebenarnya berasal dari istilah hukum di dalam lapangan hukum perdata, dimana dalam hukum perdata pengertian ganti rugi secara umum ini merupakan ganti rugi yang lahir karena adanya perikatan. Dengan adanya norma hukum yang melindungi pihak lain ini menciptakan suatu perikatan bagi orang yang lainnya, sehingga dengan adanya pelanggaran norma hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain ini, akan menyebabkan pihak yang melakukan pelanggaran tersebut harus mengganti kerugian yang diderita oleh yang menderita kerugian. Dari sini kita dapat merumuskan pengertian kerugian adalah: berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu, yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan/membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.<sup>36</sup>

Berdasarkan pengertian dari kerugian ini, berkurangnya harta kekayaan merupakan unsur penting dalam sebuah kerugian. Kerugian merupakan suatu hal yang relatif yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan, yaitu selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma (perbuatan melanggar hukum, wanprestasi dan sebagainya) dengan situasi yang seyogyanya akan timbul andaikata pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Pengertian kerugian ini dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya (bagaimana dalam

---

<sup>36</sup> J.H Niewenhuis, *"Pokok-Pokok Hukum Perikatan"* (terjemahan Djasadin Saragih), Universitas Airlangga, Surabaya, h. 57.

kenyataan keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma) dengan situasi hipotesis (situasi itu akan menjadi bagaimana andaikata pelanggaran tersebut tidak terjadi).<sup>37</sup>

Karena itulah jumlah atau besarnya ganti rugi merupakan masalah yang krusial dalam proses pengadaan tanah. Persoalan-persoalan yang berkaitan dengan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. ganti rugi yang dituntut oleh pemegang hak atas tanah dinilai terlalu tinggi oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah.
2. ganti rugi yang ditawarkan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dinilai terlalu rendah oleh pemegang hak atas tanah.
3. ganti rugi tidak diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah dan atau jumlah ganti rugi dipotong untuk keperluan yang tidak jelas.
4. ganti rugi yang dituntut oleh pemegang hak atas tanah berpedoman pada harga pasar yang jauh lebih tinggi dari NJOP Bumi dan Bangunan.
5. ganti rugi yang ditawarkan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah berpedoman pada NJOP Bumi dan Bangunan yang jauh lebih rendah dari harga pasar.<sup>38</sup>

Karenanya ada keterkaitan erat antara musyawarah dan ganti rugi, dimana dalam ganti rugi, musyawarah merupakan kunci untuk

---

<sup>37</sup> Ibid, h. 58.

<sup>38</sup> Sri Hajati, "*Hukum Pertanahan, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Investasi/Industri*", disampaikan pada acara Pendidikan Khusus Profesi Advokat, Kerjasama DPC. IKADIN Surabaya, fakultas Hukum Universitas Airlangga – PERADI, Surabaya, 2005.

mencapai mufakat, oleh karena itu musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi ini tidak boleh lebih dititikberatkan pada sesi formalitas atau prosedur belaka, daripada membahas masalah substansi dari tujuan musyawarah itu sendiri, seperti adanya undangan musyawarah, frekuensi dilakukan musyawarah sebagaimana diamanahkan dalam pasal 10 ayat 1 Perpres Nomor 36 tahun 2005, yaitu 90 hari kalender, haruslah dapat dilaksanakan dan dimanfaatkan secara efektif dan seefisien mungkin untuk memperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah, sehingga pihak Panitia Pengadaan Tanah tersebut tidak perlu mengambil keputusan untuk menempuh upaya konsinyasi. Musyawarah yang baik, seharusnya tidak hanya mengutamakan prosedur saja, tetapi lebih dari itu keputusan yang diambil haruslah dapat dipertanggungjawabkan dengan didasari oleh suatu kesepakatan yang murni tanpa adanya tekanan dari salah satu pihak, sehingga pada akhirnya tidak ada pihak yang merasa dirugikan, sebab walaupun prosedur musyawarah telah terpenuhi akan tetapi apabila keputusan yang dihasilkan dilandasi oleh tekanan, maka tidak dapat dikatakan mencapai “kesepakatan”, karena tekanan itu merupakan perwujudan dari pemaksaan kehendak oleh satu pihak untuk menekan pihak lain agar mengikuti kehendaknya.<sup>39</sup>

Selain itu mengenai besarnya ganti kerugian harus diterapkan atas dasar tujuan bersama, ada suatu asas umum yang bersifat universal, yaitu bahwa dengan penyerahan tanahnya, bekas yang empunya tanah

---

<sup>39</sup> Hasan Warga Kusuma, Loc.cit.

kedudukan ekonomi dan sosialnya tidak boleh menjadi mundur. Asas ini secara tegas dinyatakan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Peseroan Terbatas sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya. Maka bagi kepentingan siapapun dan untuk tujuan penggunaan apapun tanah diperlukan, dalam acara pelepasan hak ini, pihak yang empunya tanah berhak untuk menolak bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditawarkan kepadanya, jika dianggapnya kurang layak, sama seperti dalam acara jual beli tanah. Maka apabila dalam musyawarah tersebut tidak diperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya ataupun bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam acara pelepasan hak ini yang empunya tanah tidak dapat dipaksa memenuhi kehendak pihak yang memerlukan.<sup>40</sup>

Dalam menentukan besarnya ganti kerugian, Panitia Pengadaan Tanah berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan asas musyawarah dan harga umum setempat. Asas Musyawarah ini menunjukkan bahwa kedudukan antara pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan pemohon pembebasan hak atas tanah adalah sejajar dalam menentukan kehendaknya. Dalam hal ini pemilik atau pemegang hak atas tanah dapat menerima atau menolak besarnya ganti kerugian yang diusulkan oleh Panitia Pengadaan Tanah tersebut. Sedangkan sebaliknya, untuk menentukan besarnya ganti kerugian, Panitia dapat berpedoman kepada

---

<sup>40</sup> Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya", Jilid 1, Hukum Tanah Nasional", Djambatan, Jakarta, 2003, h. 338.

harga tanah setempat sebagai dasar untuk mengadakan musyawarah dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah.<sup>41</sup>

Sehingga dari uraian di atas perlu kiranya sebuah tolok ukur yang jelas, dalam hal musyawarah untuk mendapat kesepakatan dalam hal menentukan ganti rugi, sehingga dapat dijadikan suatu pedoman dalam hal menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini.

### **3.3. Konsinyasi Sebagai Alternatif Dalam Hal Terdapat Konflik Pengadaan Tanah**

Dalam Perpres nomor 65 tahun 2006 diatur mengenai jangka waktu musyawarah, yaitu selama 120 hari kalender, hal ini menunjukkan pada dasarnya ada ketentuan mengenai perlunya persetujuan dari masyarakat terhadap pelaksanaan pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum, khususnya bagi masyarakat yang memiliki tanah di lokasi pembangunan. Namun pada kenyataannya yang terjadi ketentuan tersebut tidak dapat diberlakukan secara efektif, sebab adanya pembatasan waktu musyawarah ini secara tidak langsung memaksa pemilik hak atas tanah untuk menyetujui kegiatan pembangunan yang telah direncanakan tersebut, sebab apabila pemilik hak atas tanah menolak rencana pembangunan fasilitas umum tersebut, setelah berakhirnya jangka waktu 120 hari kalender,

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, et. al, Op.Cit, h. 10.



yang dihitung sejak tanggal undangan pertama dari pihak Panitia Pengadaan Tanah, maka akan diambil keputusan bahwa Panitia Pengadaan Tanah akan menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan kemudian mengkonsinyasikannya ke Pengadilan Negeri setempat, meskipun pada kenyataannya belum ada kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi antara Panitia Pengadaan Tanah dan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam menyikapi adanya keputusan Panitia Pengadaan tanah untuk mengkonsinyasikan ganti rugi ke pengadilan negeri, sebagai akibat tidak adanya kata sepakat dalam proses musyawarah, Perpres Nomor 36 tahun 2005, yang kemudian disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006, sebenarnya memberikan jalan bagi pemegang hak atas tanah, dimana pemegang hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri yang disertai dengan penjelasan mengenai sebab atau alasan keberatan tersebut, yang kemudian oleh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tersebut sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya akan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan keinginan dari pemegang hak atas tanah dan pertimbangan dari Panitia Pengadaan Tanah, kemudian Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri dapat mengeluarkan keputusan untuk mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah

mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, hal ini telah diatur dalam Pasal 17 Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

Namun jika dikaji lebih lanjut, keputusan yang diambil oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri yang sesuai dengan kewenangannya ini bukanlah merupakan sebuah keputusan yang bersifat final. Berdasarkan hasil penelitian<sup>42</sup>, menunjukkan bahwasannya dalam praktek terdapat penafsiran yang berbeda mengenai kewenangan Gubernur dalam mencari jalan tengah, disatu sisi banyak yang menganggap hal tersebut sebagai sebuah keputusan final sehingga tidak ada jalan lain bagi pemegang hak atas tanah selain menerima keputusan tersebut, karenanya apabila pemegang hak atas tanah tersebut menolak keputusan itu, maka uang ganti rugi tersebut akan dikonsinyasikan berdasarkan ketentuan Pasal 1404 BW. Dengan dilakukannya upaya konsinyasi ini instansi pemerintah/pemda menganggap dirinya telah memenuhi kewajibannya untuk membayarkan uang ganti rugi yang menjadi kewajibannya.<sup>43</sup> Sedangkan di sisi lain sebenarnya kewenangan yang dimiliki Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri dalam hak menentukan besarnya uang ganti rugi tersebut, pada dasarnya merupakan salah satu alternatif yang mungkin saja dapat dipilih oleh para pihak untuk mendapatkan kesepakatan dalam hal penentuan besarnya uang ganti rugi.

---

<sup>42</sup> Ibid., h. 11.

<sup>43</sup> Boedi Harsono, "*Aspek Yuridis Pembebasan Tanah, Hukum dan Pembangunan*", fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Nomor. 2, Tahun XXI, April 1991, h. 154.

Perbedaan penafsiran ini seringkali justru memicu terjadinya konflik yang justru mempertajam permasalahan, sebab dalam hal ini faktor kepentingan dapat menjadi hal yang dominan, maksudnya disini adalah pihak panitia pengadaan tanah posisinya disini adalah sebagai kepanjangan dari pemerintah, khususnya pemerintah daerah, sedangkan Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri yang dalam hal ini adalah notabene menjadi pihak yang berkepentingan dalam "proyek" ini maka dapat dipastikan secara otomatis akan memberikan "jalan tengah" yang tentunya menguntungkan pihak pemerintah dalam hal ini instansi yang bersangkutan dalam pembangunan tersebut. Oleh karena itulah mengapa kewenangan Bupati/ Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri dalam menentukan besarnya ganti rugi memilih untuk menempuh jalur konsinyasi jika ada pemilik hak atas tanah yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah nominal ganti kerugian, seringkali dianggap sebagai sebuah keputusan yang bersifat final dan tidak dapat ditawar lagi. Dan posisi antara para pihak yang berkepentingan disini dapat dikatakan tidak seimbang, panitia pengadaan tanah yang merupakan kepanjangan dari pemerintah jelas memiliki "kedudukan" yang setingkat lebih kuat dibandingkan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan adanya praktek konsinyasi dalam pembebasan hak atas tanah, maka timbul kesan seakan-akan bagi rakyat yang bersangkutan (pemegang hak atas tanah), hanya mendapat satu pilihan, yaitu mengambil

uang ganti rugi tersebut di pengadilan negeri atau jika tidak, maka ia akan kehilangan tanahnya tanpa uang ganti rugi.<sup>44</sup>

Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005, yang disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006 terdapat tiga pasal yang mengatur mengenai konsinyasi, yaitu pada Pasal 10 ayat 2, dimana apabila tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah, maka Panitia Pengadaan Tanah dapat menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri setempat. Selanjutnya pada Pasal 10 ayat 3, dijelaskan bahwa apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi, maka Panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri dimana objek tersebut berada. Dan pada Pasal 16 ayat 2, diatur mengenai apabila kepemilikan objek tersebut terdiri dari lebih satu orang atau dimiliki secara bersama-sama, dan salah satunya tidak diketahui keberadaannya, maka uang ganti rugi bagi pemilik yang tidak diketahui keberadaannya tersebut akan dikonsinyasikan ke Pengadilan negeri setempat.

Dari hal tersebut dapat disimpulkan terdapat tiga alasan yang dapat dijadikan dasar bagi Panitia Pengadaan tanah dalam melakukan konsinyasi, yaitu:

1. Saat lokasi kegiatan pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum tersebut, tidak dapat dipindahkan/dialihkan secara teknis ke lokasi lain berdasarkan tata ruang dan dalam proses musyawarah tidak tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.

---

<sup>44</sup> Ibid, h. 168.

2. Terjadinya sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam hal tidak dicapainya kesepakatan dalam musyawarah, sehingga Panitia Pengadaan Tanah memutuskan untuk melakukan konsinyasi.
3. Tanah, bangunan, tanaman ataupun benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki secara bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari pemegang hak atas tanah tersebut tidak dapat ditemukan.

Lebih lanjut permasalahan yang dapat timbul berkenaan dengan Pasal 10 ayat 2 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, yang disempurnakan dengan Perpres 65 Tahun 2006, yaitu apakah Panitia Pengadaan tanah sudah dapat mengambil tanah-tanah hak tersebut setelah menitipkan ganti rugi ke pengadilan negeri setempat sebagai akibat tidak tercapainya kesepakatan dalam musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian antara pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah.

Ketentuan Pasal 10 ayat 2 Perpres tersebut merupakan bentuk tidak adanya penghormatan terhadap hak atas tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah padahal ini menjadi prinsip dalam Perpres 65 Tahun 2006 tersebut.. Upaya menitipkan ganti rugi ke pengadilan negeri merupakan bentuk kesewenang-wenangan Panitia Pengadaan Tanah terhadap pemegang hak atas tanah, secara substansial Pasal 10 ayat 2 tidak sinkron dengan Pasal 17 Perpres Nomor 65 tahun 2006 yang masih memberikan kesempatan mengajukan keberatan yang disertai penjelasan mengenai sebab-sebab dan



alasannya kepada Bupati/Walikota, Gubernur atau Menteri Dalam Negeri atas bentuk dan besarnya ganti rugi yang diputuskan oleh Panitia Pengadaan Tanah.<sup>45</sup>

Dari uraian di atas dapat diambil gambaran bahwa praktek konsinyasi yang diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, disebabkan karena tidak adanya kesepakatan dalam musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi, sehingga dapat dikatakan keputusan untuk melakukan konsinyasi ini dipicu karena adanya kepentingan dari Panitia Pengadaan Tanah untuk segera menyelesaikan tugasnya dalam hal pengadaan tanah yang diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, sehingga setelah musyawarah tidak mencapai kata sepakat, maka jalan yang ditempuh adalah mengambil keputusan untuk mengkonsinyasikan ganti rugi ke pengadilan negeri setempat, dengan atau tanpa persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini sama sekali tidak ada hubungan hukum yang sah antara Panitia Pengadaan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang dapat dijadikan suatu ikatan atau landasan yang menurut BW merupakan syarat mutlak untuk dapat dilakukannya permohonan konsinyasi ke pengadilan negeri.

### **3.3.1. Perbedaan Penerapan Konsinyasi Antara BW Dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006**

---

<sup>45</sup> Sri Hajati, "*Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Presiden RI Nomor 36 Tahun 2005*", disampaikan pada acara diskusi mengenai Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 30 Mei 2005.

Antara pelepasan hak atas tanah dengan pembebasan hak atas tanah mempunyai hubungan yang erat, karena tanpa adanya pelepasan hak atas tanah, maka pembebasan hak atas tanah tidak akan pernah terjadi.<sup>46</sup> Pelepasan hak atas tanah isinya sama dengan pembebasan hak atas tanah, hanya saja berbeda pemakaiannya. Istilah pelepasan hak atas tanah dipakai kalau kepentingan pemilik hak atas tanahnya yang diutamakan, sedangkan istilah pembebasan hak atas tanah digunakan kalau kepentingan pemohon lebih diutamakan.

Pembebasan hak atas tanah adalah pengambilan sebidang tanah milik seseorang oleh negara yang dilakukan oleh pemohon pembebasan untuk kepentingan umum dan berdasarkan musyawarah antara pemohon dengan pemegang hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi, untuk sesudahnya tanah tersebut akan menjadi tanah negara, lalu diberikan kepada pemohon dengan hak yang baru.<sup>47</sup>

Seperti yang telah diuraikan di atas, pelepasan hak atas tanah akan selalu berkaitan dengan bagaimana persoalan ganti rugi yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah, dan untuk menentukan besarnya ganti rugi itupun tidak akan jauh dari persoalan bagaimana prosedur musyawarah yang dilakukan antara si pemilik hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah (dalam hal ini Panitia

---

<sup>46</sup> R. Soeprapto, *UUPA Dalam Praktek*, UI-Press, Jakarta, 1986, h. 259.

<sup>47</sup> Soedalhar, Makalah Seminar *Fungsi Hukum Mengendalikan Pembebasan Tanah Dalam Pembangunan Berkesinambungan*, Surabaya 24 Oktober 1993, h.2.

Pengadaan Tanah), sehingga pada akhirnya dapat tercapai mufakat antara kedua belah pihak dan karenanya tidak ada satu pihak pun yang merasa dirugikan kepentingannya.

Persoalannya disini apabila mufakat tersebut tidak tercapai dan pada akhirnya Panitia Pengadaan Tanah mengambil keputusan untuk secara sepihak menetapkan besarnya ganti kerugian dan kemudian menitipkannya ke Pengadilan Negeri setempat, yang dikenal dengan istilah konsinyasi. Konsinyasi dalam hal pengadaan tanah sampai saat ini masih menjadi pro dan kontra dalam masyarakat, sebab dianggap bersebrangan dengan penerapan konsinyasi yang telah diatur sebelumnya dalam BW.

Jika dikaji secara seksama ketentuan konsinyasi yang terdapat dalam BW buku ketiga Bab IV pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412, cukup memadai untuk dijadikan landasan pengaturan konsinyasi, tentunya dengan dilengkapi suatu peraturan pelaksana yang lebih akurat. Seperti yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, bahwa penawaran yang sah menurut BW apabila memenuhi kriteria: Penawaran itu dilakukan kepada kreditur atau kuasanya, penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkewajiban untuk melakukan pembayaran, dimana meliputi utang pokok, bunga dan biaya yang telah ditetapkan, kemudia telah tiba waktunya untuk pembayaran jika hal ini dibuat untuk kepentingan kreditur, dan syarat-syarat yang dibebankan kepada debitur telah terpenuhi, penawaran itu dilakukan sesuai dengan

tempat yang telah disepakati untuk membayar, serta penawaran itu dilakukan oleh notaris atau juru sita yang dihadiri oleh dua orang saksi.

Dengan demikian telah jelas bahwa suatu konsinyasi itu dapat dilakukan jika syarat-syarat diatas terpenuhi, tanpa terkecuali. Jadi bukan semata-mata karena keinginan dari salah satu pihak saja.

Terdapat perbedaan penerapan konsinyasi antara BW dan Perpres 65 Tahun 2006. Pada Pasal 1404 BW, yang mengatur mengenai konsinyasi menjelaskan bahwa jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya dan jika si berpiutang menolaknya, maka menitipkan uang atau barangnya ke pengadilan negeri, sedangkan pada Pasal 10 ayat 2 Perpres Nomor 65 tahun 2006, mengatur apabila setelah diadakan musyawarah dan tidak tercapai kata sepakat, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri setempat.

Hal ini memberi gambaran bahwa cara konsinyasi sebagaimana di maksud dalam Pasal 10 ayat 2 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tersebut tidaklah relevan, karena berdasarkan pasal-pasal yang mengatur konsinyasi dalam BW mensyaratkan adanya hubungan hukum terlebih dahulu antara debitur dan kreditur. Sedangkan dalam Pasal 10 ayat 2 Perpres Nomor 65 tahun 2006 keabsahan konsinyasi patut dipertanyakan, karena dasar dilaksanakannya konsinyasi ini

adalah tidak adanya kesepakatan dalam musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi antara pemegang hak atas tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah, padahal seharusnya hubungan hukum antara para pihak merupakan landasan utama untuk sahnya suatu konsinyasi. Dari sini jelas bahwa Panitia Pengadaan Tanah mengambil gampangnya saja untuk mencari keabsahan dan legalitas atas tindakannya, yaitu ketika tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka uang yang dianggarkan langsung dititipkan ke pengadilan negeri setempat dan kemudian Panitia Pengadaan Tanah mengambil tanah-tanah hak tersebut.<sup>48</sup>

Namun jika konsinyasi tetap diterapkan dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, maka terlihat adanya niat dari Panitia Pengadaan Tanah yang hanya ingin mencari jalan mudah dalam memperoleh pengakuan hukum atas tindakannya tersebut. Sebab upaya yang seharusnya dapat dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, jika tidak dicapainya kesepakatan dalam musyawarah dengan pemegang hak atas tanah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi adalah dengan mengajukan permohonan pencabutan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 dan Pasal 18 A Perpres 65 Tahun 2006, dimana dalam pasal-pasal tersebut mendasarkan bahwa tata cara pencabutan hak atas tanah harus didasarkan pada Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961

---

<sup>48</sup> Sri Hajati, Log. Cit.



tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya, dan upaya itu sebenarnya merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah jika memang lokasi pembangunan tidak dapat lagi dipindahkan ke wilayah lain, karena memang telah direncanakan berdasarkan tata ruang wilayah.

Praktek penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada pengadilan negeri, dengan menggunakan dasar hukum pasal 1404 BW, biarpun dalam berbagai kasus dibenarkan oleh Mahkamah Agung, jelas menyalahi aturan hukum. Dalam keadaan tidak ataupun belum dicapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan, tidak ada hubungan hutang piutang sebagai kreditur dan debitur antara yang memerlukan tanah dan yang empunya tanah, yang penyelesaian pembayarannya diatur dalam pasal tersebut dengan menggunakan acara yang dimaksud.<sup>49</sup>

Pada dasarnya terdapat perbedaan penerapan konsinyasi dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dengan penerapan konsinyasi yang diatur dalam BW, keduanya berangkat dari konsep atau landasan yang berbeda. Perbedaan landasan tersebut pun dapat dikatakan sangat mendasar, dimana menurut BW, konsinyasi ada jika sebelumnya terdapat hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, namun dalam perjalanan hubungan hukum tersebut

---

<sup>49</sup> Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Loc.Cit.

terdapat permasalahan dimana pihak kreditur menolak pembayaran dari pihak debitur yang telah disepakati sebelumnya, yang kemudian menyebabkan pihak debitur, untuk mengantisipasi adanya kerugian yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut, mengajukan permohonan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsinyasi. Sedangkan dalam Perpres Nomor 65 tahun 2006, konsinyasi dilandasi karena tidak tercapainya kesepakatan dalam musyawarah yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan pemegang hak atas tanah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi dalam hal pengadaan tanah, sehingga untuk mempersingkat masalah, Panitia Pengadaan Tanah mengambil keputusan untuk mengkonsinyasikan uang ganti rugi pemegang hak atas tanah yang menolak menyerahkan tanahnya untuk dijadikan lokasi pembangunan. Dengan kata lain atas dasar kepentingan umum, maka setiap orang yang memiliki tanah, harus rela untuk menyerahkan tanahnya jika diperlukan untuk pembangunan fasilitas umum, sehingga tidak ada pilihan lain bagi pemegang hak atas tanah tersebut untuk menolak adanya konsinyasi tersebut.

Kondisi ironis ini diperparah dengan ketidakjelasan nasib kehidupan ekonomi dari pemilik tanah, yang tanahnya diambil untuk pembangunan, karena bisa jadi pasca pelepasan hak atas tanah kondisi ekonomi mereka justru mengalami penurunan, tanpa adanya jaminan dari pemerintah/pemda setempat mengenai ganti rugi yang diberikan,

apakah telah mencukupi kebutuhan hidup mereka selanjutnya, sebab kadangkala jumlah ganti rugi yang diperoleh lebih rendah jika dibandingkan apabila mereka tetap memiliki tanah tersebut.

Lebih lanjut hal lain yang mendapat sorotan adalah mengenai konsinyasi yang dapat ditempuh apabila permohonan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan UU Nomor 21 Tahun 1961 telah dikabulkan oleh presiden. Dalam hal ini jika telah dikeluarkannya keputusan mengenai pencabutan hak atas tanah, maka apabila ada sesuatu hal apakah itu berupa penolakan terhadap besarnya uang ganti rugi ataupun apabila pemilik dari tanah yang bersangkutan tidak dapat diketemukan, maka atas dasar keputusan presiden mengenai pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya tersebut, dapat dilakukan upaya konsinyasi ke Pengadilan Negeri setempat. Jadi dengan kata lain konsinyasi ini dapat dilakukan karena telah memiliki landasan hukum berdasarkan keputusan Presiden mengenai pencabutan hak atas tanah.

Meskipun demikian keputusan mengenai pencabutan hak atas tanah oleh Presiden inipun bukanlah suatu hal yang serta merta dapat dilakukan dengan cepat, justru prosedur ini dilakukan dengan penuh pertimbangan dan kehati-hatian karenanya dapat memakan waktu yang cukup lama. Sebab pencabutan hak atas tanah ini, persoalannya sangat rentan bersinggungan dengan persoalan hak asasi manusia, karenanya diperlukan ekstra pertimbangan, sehingga diharapkan apabila

pencabutan hak atas tanah tersebut tidak lagi dapat dihindarkan, sebagai alternatif terakhir dalam hal pengadaan tanah, maka keputusan tersebut tidak melanggar hak asasi dari pemilik tanah yang bersangkutan tersebut dan tentunya tidak menyebabkan penurunan standar kehidupan pemilik tanah tersebut.

Dari uraian di atas dapat dilihat perbedaan penerapan konsinyasi antara yang diatur di dalam BW, dimana mengharuskan adanya hubungan hukum antara para pihak dan penerapan konsinyasi yang diatur dalam Perpres yang didasari oleh dua hal yang berbeda, yaitu yang pertama konsinyasi yang didasarkan pada karena tidak dicapainya kesepakatan antara para pihak dan yang kedua konsinyasi yang dapat dilakukan karena dilandasi telah adanya keputusan presiden mengenai pencabutan hak atas tanah.

### **3.3.2. Permasalahan Konsinyasi Dalam Hal Pengadaan Tanah**

Kebutuhan akan tanah untuk proyek-proyek pembangunan baik untuk kepentingan pemerintah maupun swasta dari tahun ke tahun semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk kota yang berasal dari pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi. Namun demikian tanah yang dibutuhkan untuk kegiatan pembangunan tersebut menemui masalah berupa terbatasnya persediaan tanah yang ada.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Urip Santoso, et.al, Op. cit, h. 1.

Dalam Prakteknya, pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan pemerintah seringkali berjalan dengan tidak lancar dikarenakan timbulnya beberapa masalah yang meliputi kesukarelaan pemilik atau pemegang hak atas tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya, selain itu karena kurang keterbukaan pemerintah kepada masyarakat dan tidak tercapainya kata sepakat dalam musyawarah para pihak dalam menentukan besarnya ganti kerugian, dimana pemilik hak atas tanah menuntut ganti rugi yang tinggi atas tanahnya yang dibebaskan, sedangkan pemerintah tidak dapat memenuhi keinginan pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>51</sup>

Sebagai contohnya, terdapat beberapa kasus pembebasan hak atas tanah, yang pernah terjadi beberapa waktu lalu, yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya yang tidak mencapai kata sepakat dalam menentukan besarnya ganti kerugian, yaitu pembebasan hak atas tanah untuk proyek Waduk Wiyung, proyek Pembangunan Rumah Sakit Syuhada (Rumah Sakit Haji), Proyek pelebaran Jalan Rungkut Kidul, Jalan Ngagel Jaya Selatan, Jalan Deles dan Jalan Manyar Sabrangan Surabaya.<sup>52</sup>

Persoalan lain yang dapat dijadikan contoh kasus, dalam rangka pembebasan tanah untuk kepentingan umum di Kotamadya Tingkat II Surabaya, khususnya untuk pelebaran jalan, Proyek SUTP (Surabaya Urban Transport Project) dan Inpres bantuan Daerah

---

<sup>51</sup> Ibid, h. 3.

<sup>52</sup> Ibid, h.4.



Tingkat II Surabaya mengalami hambatan antara lain tidak adanya kesepakatan antara Pemerintah Kotamadya Tingkat II Surabaya dengan warga mengenai besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan.<sup>53</sup>

Menurut Kepala bagian Humas Pemerintah Kotamadya daerah tingkat II Surabaya, ganti rugi yang diberikan pada 20 orang warga yang terkena pembebasan tanah dan bangunan untuk pelebaran jalan disekitar jembatan Jalan Manyar Sabrangan Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Sukolilos adalah sebesar Rp. 91.000,- per meter persegi, belum termasuk bangunan dan fasilitas yang lama. Ganti rugi tersebut dianggap sudah layak dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, disamping itu jembatan di Jalan Manyar Sabrangan sudah selesai dikerjakan, demikian juga untuk Jalan Ngagel Jaya Selatan hanya diberikan sumbangan atau santunan saja, sedangkan tanahnya adalah tanah sempadan jalan milik Pemerintah Kota Daerah Tingkat II Surabaya. Dari 106 bangunan di Jalan Ngagel Jaya Selatan, Kelurahan Ngagelrejo, Kecamatan Wonokromo, 56 warga telah menerima uang sumbangan atau santunan, sedangkan sisanya 50 orang warga belum bersedia menerima uang tersebut.

Demikian juga, dari 100 orang warga yang terkena pembebasan tanah dan bangunan untuk pelebaran Jalan Raya Rungkut, Kelurahan Rungkut Kidul, Kecamatan Rungkut, 132 orang warga telah bersedia menerima uang ganti rugi tanah bangunan, sedangkan 28

---

<sup>53</sup> Eman Ramelan, et.al, Makalah Penelitian, *Pembebasan Tanah Dalam Rangka Pembangunan*

orang warga belum bersedia menerima. Juga untuk Kelurahan Semolowaru, dari 14 orang warga yang terkena pembebasan tanah dan bangunan untuk pelebaran jalan Deles Kelurahan Semolowaru, Kecamatan Sukolilo, 13 orang warga sudah menerima ganti rugi, tinggal 1 orang warga yang belum bersedia menerima ganti rugi.<sup>54</sup>

Dari beberapa kasus di atas dapat memberikan gambaran betapa peliknya persoalan tanah jika antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah tidak tercapai kata sepakat, atau dengan kata lain salah satu pihak merasa kepentingannya tidak terpenuhi dan dirugikan oleh pihak lainnya. Jika hal tersebut di atas terjadi maka alternatif yang biasanya ditempuh oleh pihak yang membutuhkan tanah dalam hal ini pemerintah daerah akan mengambil kebijakan dengan menipkan uang ganti kerugian, milik warga yang tidak bersedia menerimanya, ke Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan wilayah dimana tanah tersebut berada.

Konsinyasi dalam pembebasan hak atas tanah ini juga akan merugikan kepentingan pemilik atau pemegang hak atas tanah, sebab dalam konsinyasi ini pemegang atau pemilik hak atas tanah tidak menerima utuh seluruh uang ganti kerugian tersebut, karena telah dipotong biaya administrasi oleh Ketua Pengadilan Negeri.<sup>55</sup>

---

*Kota Surabaya*, Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya, 1993, h. 64-65

<sup>54</sup> *ibid.*, h. 66.

<sup>55</sup> Urip Santoso, *et.al*, *Op. cit.*, h. 22-23.

Pemerintah Kota daerah Tingkat II Surabaya mempunyai alasan untuk melakukan Konsinyasi dalam pengadaan tanah, antara lain adalah :

1. Pemilik atau pemegang hak atas tanah menolak menerima uang ganti kerugian yang ditetapkan oleh Pemerintah Kotamadya Surabaya.
2. Pemilik atau pemegang hak atas tanah menuntut harga ganti kerugian terlalu tinggi di luar batas kemampuan Pemerintah Kotamadya Surabaya.
3. Proyek-proyek pembangunan yang dilaksanakan Pemerintah Kotamadya Surabaya sifatnya mendesak untuk segera dilaksanakan dan proyek pembangunan tersebut bukan untuk kepentingan perseorangan atau kelompok, akan tetapi untuk kepentingan umum.
4. Kalau Pemerintah Kotamadya Surabaya menuruti keinginan dari pemilik atau pemegang hak atas tanah yang menuntut ganti kerugian yang tinggi akan berakibat tidak terkendalinya harga tanah di kotamadya Surabaya.
5. Konsinyasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kotamadya Surabaya merupakan alternatif terburuk yang harus diambil demi kelancaran pembangunan setelah musyawarah tidak mencapai kata mufakat dalam menentukan besarnya ganti kerugian dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah.

6. Proyek-proyek pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kotamadya Surabaya dananya berasal dari Pemerintah Pusat dan pelaksanaannya didasarkan pada berlangsungnya tahun anggaran, sehingga kalau tidak segera dilaksanakan akan berakibat hangusnya dana dalam proyek pembangunan tersebut dan ini akan berakibat pula pada macetnya pelaksanaan pembangunan.<sup>56</sup>

Namun meskipun demikian penggunaan Lembaga Konsinyasi dalam beberapa kasus pertanahan di Surabaya, sampai saat ini dirasakan masih kurang tepat, jika dikaitkan dengan peraturan yang ada, dalam hal ini Perpres 36 Tahun 2005, yang disempurnakan dengan Pertpres 65 Tahun 2006, maka pada dasarnya penyelesaian yang dapat ditempuh dalam kasus di atas adalah warga masyarakat yang merasa keberatan dengan ganti kerugian tersebut dapat mengajukan keberatannya tersebut kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri, yang disertai dengan alasan atau sebab-sebab keberatannya tersebut, dan nantinya sesuai dengan kewenangannya masing-masing mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan masing-masing pihak yang terkait (Pasal 17 Perpres 65 Tahun 2006).

Dan apabila jalur penyelesaian tersebut tidak juga mencapai kata sepakat, maka alternatif akhir yang seharusnya ditempuh oleh

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, h. 23-24.

pihak yang membutuhkan tanah, dalam hal ini pemerintah yang diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah, melalui Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri yang disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan disetujui oleh Menteri Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dapat mengajukan permohonan kepada Presiden untuk pencabutan hak atas tanah yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Dari penjelasan di atas dapat terlihat bahwa seharusnya alternatif penyelesaian yang ditempuh oleh pemerintah dalam kasus-kasus di atas adalah dengan mengajukan permohonan untuk dilakukan pencabutan hak atas tanah, dan bukannya dengan melakukan konsinyasi. Sebab seperti yang telah dijelaskan pada Bab sebelumnya, konsinyasi merupakan salah satu cara untuk mengakhiri suatu perikatan antara kedua belah pihak yang sebelumnya telah terikat suatu kesepakatan, jadi dengan kata lain yang menjadi dasar dilakukannya konsinyasi adalah kesepakatan, dimana salah satu pihak, yang sebelumnya telah sepakat untuk melaksanakan perikatan, dikemudian hari ternyata tidak dapat memenuhi/melaksanakan perikatan tersebut, sehingga pihak lainnya, untuk menghindari kerugian yang kiranya dapat terjadi pada dirinya, maka memutuskan untuk melakukan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsinyasi.



Sedangkan konsinyasi yang dilakukan dalam hal pengadaan tanah justru didasarkan pada hal sebaliknya, dimana konsinyasi justru digunakan sebagai cara untuk melakukan pembayaran ganti rugi manakala tidak adanya kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah kepada pemilik tanah, sehingga dengan melakukan konsinyasi, yang berdasarkan keputusan sepihak, maka Panitia Pengadaan tanah menganggap kewajibannya untuk memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah telah terpenuhi dan dapat mulai melakukan pembangunan di atas tanah tersebut. Padahal kenyataannya apabila belum ada kesepakatan para pihak tidak diperkenankan untuk melakukan tindakan apapun terhadap tanah yang akan dibebaskan tersebut. Dengan demikian tindakan penggusuran yang mendasarkan pada ganti rugi yang dikonsinyasikan adalah tindakan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melampaui batas kewenangan atau tindakan yang sewenang-wenang.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Eman Ramelan, et al., *Op.Cit.*, h. 71.

## BAB IV

### P E N U T U P

#### 4.1. Kesimpulan

- a. Lembaga konsinyasi dikenal dalam tata hukum di Indonesia, sebagai salah satu upaya untuk menghapuskan atau mengakhiri suatu perikatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam bentuk suatu perjanjian. Konsinyasi ini diatur dalam Buku III Bab IV pada Pasal 1381 dan Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 BW. Menurut BW konsinyasi dapat diterapkan apabila sebelumnya terdapat suatu perikatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dengan kata lain konsinyasi dapat diajukan permohonannya ke Pengadilan Negeri setempat atas dasar adanya hubungan hukum antara para pihak yang menjadi landasannya.
- b. Konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum yang diatur dalam Perpres 65 tahun 2006 yang merupakan penyempurnaan dari Perpres 36 tahun 2005 yang mengatur hal yang sama, yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, berbeda dengan konsinyasi yang diatur dalam BW, yang merupakan salah satu sistem hukum di Indonesia yang mengatur hubungan hukum keperdataan antara warga masyarakat. Dalam Perpres 65 tahun 2006 tersebut mengatur mengenai konsinyasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian atau jalan keluar yang dapat ditempuh apabila terjadi konflik antara Panitia Pengadaan Tanah dengan pemilik hak atas

tanah, yang berkaitan dengan pembebasan lahan yang akan dibutuhkan untuk kepentingan pembangunan. Dalam hal ini upaya konsinyasi justru dilakukan saat musyawarah antara Panitia Pengadaan Tanah dengan pihak pemilik hak atas tanah untuk menentukan besarnya ganti kerugian tidak mencapai kesepakatan. Penerapan ini berbeda dengan konsinyasi yang diatur dalam BW, yang mensyaratkan harus adanya hubungan hukum yang dilandasi suatu kesepakatan terlebih dahulu antara para pihak jika ingin menempuh jalur konsinyasi untuk mengakhiri perikatan.

#### 4.2. Saran

- a. Hendaknya permohonan konsinyasi ini baru dapat diajukan sebagai upaya untuk mengakhiri perikatan, jika sebelumnya telah ada suatu kesepakatan antara para pihak yang menjadi landasan dalam sebuah perikatan, sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, yaitu dalam buku III pasal 1404 sampai dengan pasal 1412 BW.
- b. Meninjau kembali dan melakukan revisi peraturan-peraturan yang berkaitan dengan kepentingan umum, khususnya Perpres 65 tahun 2006, yang mengatur pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Serta tidak menjadikan konsinyasi sebagai alternatif terakhir dalam hal tidak tercapainya kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi, sebab alternatif penyelesaian yang lebih baik adalah dengan mengajukan permohonan pencabutan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Cetakan I, Alumni Bandung, 1983.

Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999.

Boedi Harsono, *Aspek Yuridis Penyediaan Tanah*, Majalah Hukum dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, No. 2, Tahun XX, April 1990.

-----, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Hukum tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2003.

-----, *Aspek Yuridis Pembebasan Tanah*, Majalah Hukum Dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, No. 2, Tahun XXI, April 1991.

-----, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1980.

Deddy Sutrisno, *Konsinyasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah di Surabaya*, Yuridika, Majalah Fakultas Hukum Unair, No. 5, Tahun IX September-Oktober, 1994.

Djoko Soepadmo, *"Teknik Pembuatan Akta, Seri B-2 (subrogasi, novasi, cessie, pengambilalihan hutang, konsinyasi, peraturan lelang, wesel, protes, undian)"*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1994.

Eman Ramelan, dkk., *Penelitian Pembebasan tanah Dalam Rangka Pembangunan Kota Surabaya*, Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya, 1993.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.

- JH. Niewenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (terjemahan Djasadin Saragih), Universitas Airlangga, Surabaya.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Maria SW Sumardjono, Artikel, *Perpres 36 2005, Langkah Maju atau Mundur*, Kompas, Rabu 11 Mei 2005.
- Mohammad Hasan Warga Kusuma, *"Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Ganti Rugi dan Pemberian Anag Pesangon dalam Proses Penyerahan hak atas Tanah"*, Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman Jakarta.
- RM. Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1995.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUH Perdata*, Cetakan 19, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- R. Soeprapto, *UUPA Dalam Praktek*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soedalhar, *Fungsi Hukum Mengendalikan Pembebasan Tanah Dalam Pembangunan Berkesinambungan*, Makalah Seminar, Altea Miroma Hotel, Surabaya, 24 Oktober 1993.
- Sri Hajati, *"Hukum Pertanahan, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Investasi/Industri"*, disampaikan pada acara Pendidikan Khusus Profesi Advokat, Kerjasama DPC. IKADIN Surabaya, fakultas Hukum Universitas Airlangga – PERADI, Surabaya 2005.
- , *"Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Presiden RI Nomor 36 Tahun 2005"*, disampaikan pada acara diskusi mengenai Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 30 Mei 2005.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan*, Bagian B, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Tarsisius Murwaji, *Aspek-Aspek Konsinyasi Property*, Suara Pembaruan On Line, 19 November 1996.



Urip Santoso, dkk., Penelitian *Upaya Konsinyasi Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah Kota Daerah Tingkat II Surabaya*, Lembaga Penelitian Universitas Airlangga Surabaya, 1994.

Siaran Pers LBH Surabaya No. 056/SK/LBH/SBY/VI/2005, *Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, Ancaman Pengusiran Untuk Rakyat dan Fasilitasi Kepentingan Investasi*.

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan disempurnakan dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006, mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum.





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

1

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 36 TAHUN 2005

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK

KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- b. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran

Negara ...



Negara Nomor 2043);

3. Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);

4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);

5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

**MEMUTUSKAN:**

Menerapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pemerintah.....



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
3

2. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. 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.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
5. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. *kepentingan umum*
6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
7. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.
8. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
9. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Musyawarah ...



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
4

10. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
11. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
12. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/um 'yang profesional dan independen unruk menenrukan nilai/haiga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

## BAB II

### PENGADAAN TANAH

#### Pasal 2

(1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:

- a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
- b. pencabutan hak atas tanah.

(2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk

kepentingan .....





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
5

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.

Pasal 3

- 1) Pelepasan atau penverahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
- 2) Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada
- (3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/

Walikota ...



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
6

Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. peribadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;
- h. fasilitas pemakanan umum;
- i. fasilitas keselamatan umum; ?
- j. pas dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga ...



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
7

- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan; p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;
- u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

BAB III

PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI RUGI

Bagian Pertama

Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia pengadaan tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur. ,
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur pemerintah daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas

unsur....



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
8

unsur perangkat daerah terkait.

Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan ....



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
9

h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Bagian Kedua

Musyawarah

Pasal 8

(1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:

- a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
- b. bentuk dan besarnya ganti rugi.

(2) Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam sural undangan.

Pasal 9 (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah.

(2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

(3) Penunjukan





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
10

- (3) Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

**Pasal 10**

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat 1 dan menetapkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menyetorkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

**Pasal 11**

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau

Pemerintah.....



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
11

pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

**Bagian Ketiga**

**Ganti Rugi**

**Pasal 12**

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

**Pasal 13**

(1) Bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali.

(2) Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 14**

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Pasal ...



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
12

Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:
- a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
  - b. nilai jual bangunan yang ditaksir. Oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
  - c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. .

Pasal 16

- (1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada:
- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
  - b. nadzir bagi tanah wakaf.
- (2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditentukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal ...



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
13  
Pasal 17

(1) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.

(2) Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan memperimbangan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.

(3) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubal keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pasal 18

(1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Usul....



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
14

- (2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

#### Pasal 19

Terhadap tanah yang digarap tanpa izin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp. Tabun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

#### BAB IV

#### PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

#### Pasal 20

Pelaksanaan pembangunan untuk keperluan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah,

Dengan.....





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
15

dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

## BAB V

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 21

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini.

## BAB VI

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### Pasal 23

Pada saat berlakunya Peraturan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA  
16

Pasal.....

**Pasal 24**

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 3 Mei 2005

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

td

Dr. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Salinan ini sesuai dengan aslinya

Deputi Sekretaris Kabinet

Bidang Hukum dan Perundang-Undangan,

Lambock V Nahattands



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 65 TAHUN 2006  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS  
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dipandang perlu mengubah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

- Mengingat :
1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
  4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Fasal 1

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 angka 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 1

3. 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."

2. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 2 ...



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

"Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
  - (2) 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."
3. Ketentuan Pasal 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah."

4. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
  - c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
  - d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
  - e. tempat penibuangan sampah;
  - f. cagar alam dan oagar budaya;
  - g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”
5. Ketentuan Pasal 6 ayat (5) diubah, sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Perencanaan Nasional.”



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

6. Ketentuan Pasal 7 huruf c diubah, sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas :

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang halnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten."

7. Menambah Pasal 7A yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 7A

Biaya Panitia Pengadaan Tanah diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional."

8. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 10

(1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang setempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

(2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

(3) Apabila ...



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

(3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.”

9. Ketentuan Pasal 13 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 13

Bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

10. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a diubah, sehingga Pasal 15 berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 15

(1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

(2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta."

11. Menambah Pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 menjadi Pasal 18A, yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 18A

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya."

Pasal II ...





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

Pasal II

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 5 Juni 2006

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

td.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya

Depdik  
Sekretaris Kabinet  
Bidang Hukum,



*[Signature]*  
Nahatlants