



AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH YANG DITITIPKAN DI PENGADILAN NEGERI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 27/Pdt.G/2020/PN Tjs)

Ferra Febryani & Ana Silviana

Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Email: ferrafeb@gmail.com & silvianafhundip@gmail.com

Abstract

This study examines the legal consequences of depositing compensation funds (consignation) in the land acquisition process that resulted in a tort lawsuit, as decided in Verdict Number 27/Pdt.G/2020/PN Tjs. Under land acquisition regulations, depositing compensation with the District Court should nullify the land rights of the holder and transfer the land status to state land. However, in this case, the panel of judges determined that the defendants' actions constituted an unlawful act because they took over the land without identifying the rightful owner. Through evidence and findings from the on-site inspection, the plaintiff was recognized as the party in actual possession of the land, meaning the loss of land rights occurred as a harmful legal consequence to the plaintiff. This decision reinforces the application of Articles 1365 to 1367 of the Indonesian Civil Code, which state that any unlawful act causing harm must be compensated, including losses arising from negligence or actions committed by individuals under the defendant's responsibility. Therefore, the consignation mechanism in land acquisition must be carried out carefully and cannot be used as the basis for taking over land without proper identification of the rightful owner, in order to prevent civil disputes and avoid further legal liability.

Keywords: *Consignation, Land Acquisition, legal consequences*

Abstrak

Penelitian ini membahas akibat hukum dari penitipan ganti kerugian (konsinyasi) dalam proses pengadaan tanah yang berujung pada gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diputus dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tjs. Berdasarkan ketentuan pengadaan tanah, penitipan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri seharusnya menghapus hak atas tanah pemegang hak dan mengalihkannya menjadi tanah negara. Namun, dalam perkara ini, majelis hakim menilai bahwa tindakan para tergugat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena telah mengambil alih tanah tanpa melakukan identifikasi pemilik yang sah. Melalui alat bukti dan hasil pemeriksaan setempat, penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menguasai tanah tersebut sehingga kehilangan hak atas tanah menjadi akibat hukum yang merugikan dirinya. Putusan ini mempertegas penerapan Pasal 1365 sampai Pasal 1367 KUH Perdata yang mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian wajib diganti, termasuk akibat yang ditimbulkan karena kelalaian maupun tindakan pihak yang berada di bawah tanggung jawab tergugat. Dengan demikian, mekanisme konsinyasi dalam pengadaan tanah harus dilaksanakan secara cermat dan tidak dapat dijadikan dasar pengambilalihan tanah tanpa identifikasi pemilik yang sah agar tidak menimbulkan sengketa perdata serta konsekuensi pertanggungjawaban hukum.

Kata Kunci: *akibat hukum, Konsinyasi, Pengadaan Tanah*

A. PENDAHULUAN

Tanah dipandang sebagai karunia yang memiliki fungsi penting bagi kehidupan manusia. Pandangan ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan seluruh kekayaan alam yang terdapat di dalamnya berada di bawah penguasaan negara untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat. Melalui ketentuan ini dipahami bahwa pengelolaan tanah ditempatkan sebagai tanggung jawab negara agar ketertiban dan keseimbangan kehidupan masyarakat tetap terjaga. Masyarakat tetap diberikan ruang untuk memelihara tanah yang telah dikuasainya, mengingat tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga nilai sosial sehingga hak atas tanah tidak bersifat absolut. Negara tetap berkewajiban menghormati hak-hak yang diberikan kepada warga negara, namun pada saat yang sama diberi wewenang untuk melaksanakan pembangunan melalui mekanisme pencabutan hak ataupun pengadaan tanah sesuai peraturan yang berlaku.

Perkembangan sosial dan pertumbuhan wilayah menyebabkan kebutuhan tanah untuk kepentingan umum meningkat. Kondisi ini menjadikan pengadaan tanah sebagai keharusan dalam pelaksanaan pembangunan negara. Kewenangan negara untuk menyediakan tanah bagi proyek yang ditujukan untuk kepentingan publik dilandaskan pada asas bahwa seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 UUPA. Pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dipahami sebagai rangkaian kegiatan penyediaan lahan yang disertai pemberian kompensasi secara adil, layak, dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ¹.

Tindakan penyediaan tanah dapat dilakukan dengan melepaskan hak kepemilikan melalui pemberian ganti kerugian yang wajar. Proses ini berlangsung dalam empat tahap, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UU Pengadaan Tanah. Ganti kerugian diberikan melalui musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dan pihak pemilik. Keputusan nilai kompensasi yang ditetapkan dari musyawarah ini menjadi dasar pembayaran kepada warga

¹ Rohaedi, Insan, and Zumaro, "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum."

terdampak. Namun dalam praktiknya, musyawarah sering tidak mencapai kesepakatan. Dalam situasi demikian, panitia pengadaan tanah dapat menetapkan besaran kompensasi secara sepihak dan menitipkannya kepada pengadilan negeri melalui mekanisme konsinyasi ².

Pemberian ganti kerugian menjadi aspek sentral dalam proses pengadaan tanah. Pihak penerima kompensasi harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Pengadaan Tanah, yaitu mereka yang menguasai atau memiliki objek yang terkena pembangunan. Penilaian nilai ganti rugi diserahkan kepada jasa penilai independen, dan hasilnya ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pihak yang menerima kompensasi bertanggung jawab atas keabsahan bukti kepemilikan dan dapat dikenai sanksi apabila memberi keterangan yang tidak benar. Data penerima kompensasi kemudian dimuat dalam daftar nominatif yang menjadi dasar pembayaran. Kesalahan dalam penyusunan daftar nominatif, perbedaan data pertanahan, atau adanya klaim yang tidak sah berpotensi menimbulkan sengketa.

Sengketa seperti ini muncul dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tjs. Dalam perkara tersebut, Suandi Majid mengajukan gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan dan Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Kalimantan Utara karena tidak menerima kompensasi atas tanah yang digunakan untuk proyek pembangunan ³. Dana ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri, sementara penggugat menegaskan bahwa ia adalah pemilik sah tanah tersebut. Majelis hakim kemudian menilai bukti yang diajukan kedua belah pihak dan menyimpulkan bahwa penggugat memang menguasai tanah tersebut secara faktual ⁴.

Riwayat perkara menunjukkan bahwa sejak tahun 2016 telah dilakukan sosialisasi mengenai proyek pembangunan Kota Baru Mandiri. Penggugat telah melaporkan dan mengajukan identifikasi tanahnya kepada perangkat desa, serta menunjukkan dokumen berupa Surat Pernyataan Tanah yang disertai kesaksian dua orang dari lingkungan setempat, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Peraturan Presiden Tahun 2012 mengenai

² Permasasari and Gunanegara, "Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Jalan Tol."

³ Gunanegara, *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*.

⁴ Sari and Sihombing, "Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Di Bawah 5 Hektar Di Kota Bekasi."

pembuktian kepemilikan lahan ⁵. Namun hingga waktu gugatan diajukan pada 1 April 2020, identifikasi lahan tidak kunjung dilaksanakan. Informasi yang diterima penggugat kemudian menunjukkan bahwa kompensasi telah dititipkan melalui mekanisme konsinyasi karena disebut tidak diketahuinya pemilik sah. Hal ini mengakibatkan tanah yang dikuasainya dinyatakan sebagai tanah negara sesuai Pasal 43 UU Pengadaan Tanah ⁶.

Karena merasa dirugikan dan haknya dilanggar, penggugat membawa perkara tersebut ke Pengadilan Negeri Tanjung Selor ⁷. Gugatan diajukan atas dasar kehilangan hak dan ketidaksesuaian nilai tanah dengan ganti kerugian yang telah ditentukan ⁸.

Permasalahan utama yang muncul dari kasus tersebut adalah mengenai akibat hukum dari penitipan ganti kerugian melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri dalam proses pengadaan tanah, khususnya sebagaimana terjadi dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tjs.

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penulisan ini ditempatkan dalam kategori metode normatif, yang dalam kajian hukum sering disebut sebagai pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini berfokus pada penelaahan unsur-unsur internal dalam sistem hukum positif sebagai dasar untuk menjelaskan dan menyelesaikan persoalan hukum yang muncul. Dalam kajian normatif, jenis data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder⁹. Data primer dipahami sebagai informasi yang diperoleh langsung dari sumber tanpa melalui perantara serta diolah sendiri. Sementara itu, data sekunder dihimpun melalui studi kepustakaan yang bertujuan memperoleh konsep, teori, serta gagasan konseptual yang relevan dari kajian sebelumnya. Sejalan dengan pandangan

⁵ Setiawan, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelenggaraan Musyawarah Sebagai Dasar Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Bener."

⁶ Subekti, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum."

⁷ Kasenda, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum."

⁸ Thenata and dkk, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kasus Pertanahan Studi Perbandingan Antara Indonesia Dan Prancis."

⁹ Benuf and Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer."

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, bahan pustaka merupakan sumber utama dalam penelitian hukum normatif dan digolongkan sebagai data sekunder yang mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin, serta bentuk literatur hukum lainnya.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen atau kajian pustaka, yang memberikan fakta secara tidak langsung serta membantu memperjelas persoalan yang dibahas. Penulisan ini menggunakan spesifikasi penelitian hukum deskriptif yang bersifat memaparkan keadaan hukum sebagaimana berlaku pada lokasi dan waktu tertentu dalam masyarakat. Teknik analisis yang digunakan ialah analisis data kualitatif, yang berfungsi menafsirkan fakta dan peristiwa secara sistematis, akurat, dan faktual. Data yang dikumpulkan dalam proses ini berhubungan dengan isu ganti kerugian dalam pengadaan tanah sehingga dapat dipahami secara lebih komprehensif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat hukum dipahami sebagai konsekuensi normatif yang timbul dari tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum dan telah memperoleh pengaturan dalam peraturan perundang-undangan. Suatu tindakan dikategorikan sebagai tindakan hukum apabila tindakan tersebut ditujukan untuk menimbulkan akibat yang diakui oleh sistem hukum. Dalam kerangka ini, akibat hukum mencakup rangkaian konsekuensi yang muncul dari perbuatan hukum terhadap suatu objek maupun akibat yang ditetapkan secara langsung oleh hukum terhadap suatu peristiwa tertentu, baik yang disengaja maupun yang terjadi secara faktual dalam masyarakat.

Dalam perkara terkait pengadaan tanah, penitipan ganti kerugian melalui mekanisme konsinyasi tidak hanya berdampak pada hapusnya hak pemegang tanah sehingga tanah tersebut berubah menjadi tanah negara. Putusan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tjs memberikan gambaran lebih luas mengenai akibat hukum yang timbul. Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menguasai tanah sengketa berdasarkan bukti yang diajukan serta hasil pemeriksaan lapangan yang dilakukan

majelis hakim. Penguasaan tersebut dijadikan indikator bahwa hak penggugat seharusnya dilindungi secara hukum. Dengan demikian, hilangnya hak atas tanah menjadi bentuk kerugian langsung yang dialami penggugat akibat kesalahan prosedural dalam pengadaan tanah.

Selanjutnya, para tergugat menerima akibat hukum atas tindakan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pengambilalihan tanah dilakukan tanpa verifikasi terhadap pemilik sah, sehingga kepastian hukum terkait pemilik tanah diabaikan. Hak subjektif penggugat terlanggar karena tanah yang telah dikuasainya secara turun-temurun dialihkan menjadi tanah negara melalui penitipan ganti rugi yang tidak pernah diberitahukan ataupun dibayarkan kepadanya. Perbuatan tersebut dinilai telah melampaui kewenangan administratif dan menimbulkan kerugian nyata pada pihak penggugat.

Ketentuan mengenai konsekuensi perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1367 KUH Perdata. Pasal 1365 menegaskan bahwa setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian wajib diganti oleh pihak yang menyebabkan kerugian tersebut. Pasal 1366 memperluas cakupan tanggung jawab, yakni meliputi kerugian yang timbul akibat kurangnya kehati-hatian atau kelalaian. Pasal 1367 menetapkan bahwa tanggung jawab tersebut juga mencakup kerugian yang ditimbulkan oleh pihak-pihak yang berada di bawah pengawasan atau tanggungan seseorang, sehingga memperjelas lingkup pertanggungjawaban yang lebih luas.

Ketentuan-ketentuan tersebut mengandung makna bahwa tindakan yang dilakukan aparat dalam proses pengadaan tanah harus dijalankan dengan penuh kehati-hatian. Setiap keputusan administratif, termasuk keputusan menitipkan ganti kerugian melalui konsinyasi, tidak dapat dipisahkan dari kewajiban menghormati hak subjektif warga negara. Apabila prosedur tidak dijalankan sesuai ketentuan, mekanisme konsinyasi justru dapat menimbulkan sengketa serta konsekuensi hukum yang merugikan pihak yang seharusnya dilindungi. Dalam kasus ini, akibat hukum yang

timbul tidak hanya berupa hilangnya hak penggugat atas tanah, tetapi juga kewajiban para tergugat untuk mempertanggungjawabkan tindakan yang telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh pengadilan.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Akibat hukum merupakan konsekuensi yuridis yang timbul dari suatu tindakan hukum maupun peristiwa hukum sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam perkara penitipan ganti kerugian pengadaan tanah sebagaimana diputus dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tjs, akibat hukum yang timbul tidak hanya berupa beralihnya hak atas tanah menjadi tanah negara, tetapi juga munculnya tanggung jawab perdata akibat tindakan yang dinilai melanggar hak subyektif penggugat sebagai pihak yang secara nyata menguasai objek tanah.

Majelis hakim menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pengambilalihan tanah tanpa melakukan identifikasi atas pemilik yang sah, sehingga menghilangkan hak penguasaan penggugat. Ketentuan pertanggungjawaban tersebut merujuk pada Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1367 KUH Perdata mengenai kewajiban mengganti kerugian atas setiap tindakan yang merugikan pihak lain, baik karena kesengajaan, kelalaian, maupun tanggung jawab atas perbuatan orang yang berada dalam pengawasannya.

Demikian putusan ini menegaskan bahwa setiap tindakan dalam proses pengadaan tanah harus menjamin perlindungan hak-hak pihak yang berhak atas tanah serta berpedoman pada prinsip kehati-hatian agar tidak menimbulkan sengketa dan akibat hukum lanjutan.

Penelitian ini hanya melakukan pengkajian terhadap akibat hukum penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri, sehingga perlu dikembangkan penelitian lebih lanjut untuk meneliti mengenai faktor-faktor lainnya seperti apakah penggantian kerugian telah sesuai dengan prinsip keadilan atau hak-hak penggugat yang belum sepenuhnya terpenuhi.

2. Saran

Guna menjamin perlindungan hak-hak pihak yang berhak atas tanah, maka pemerintah diharapkan untuk melakukan identifikasi dan verifikasi terhadap subjek dan objek tanah secara cermat sebelum melaksanakan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Verifikasi yang tidak tepat berpotensi menimbulkan pelanggaran hak atas tanah dan memunculkan sengketa perdata di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020). <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.
- Gunanegara. *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Tatanusa, 2008.
- Kasenda, Dekie G G. "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Morality: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2017). <https://jurnal.upgriplk.ac.id/index.php/morality/article/view/28>.
- Permanasari, Nur Indah, and Gunanegara Gunanegara. "Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Jalan Tol." *Notary Journal* 3, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.19166/nj.v3i2.7070>.
- Rohaedi, Edi, Isep H Insan, and Nadia Zumaro. "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Pakuan Law Review* 5, no. 1 (2019). <https://doi.org/10.33751/palar.v5i2.1192>.
- Sari, Fary Fitriana Gita, and Irene Eka Sihombing. "Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Di Bawah 5 Hektar Di Kota Bekasi." *Amicus Curiae* 1, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.25105/amicus.v1i2.19741>.
- Setiawan, Eileen Gani. "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelenggaraan Musyawarah Sebagai Dasar Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Bener." *Indonesian Notary* 7, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.21143/notary.vol7.no1.77>.
- Subekti, Rahayu. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Yustisia* 5, no. 2 (2016). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8754>.
- Thenata, Putu Davis Justin, and dkk. "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kasus Pertanahan Studi Perbandingan Antara Indonesia Dan Prancis." *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 12 (2024). <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1857>.