



SKRIPSI

Judul:

Penitipan Uang (Konsinyasi) dalam Pengadaan Tanah
untuk Kepentingan Umum menurut Undang-Undang Nomor
2 Tahun 2012 (Studi Putusan Pengadilan
Negeri No.225/Pdt/G/2020/Pn.Mdn)

Disusun oleh:

CINDY SITUMEANG
NIM. 205190066

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

PENITIPAN UANG (KONSINYASI) DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
NO.225/PDT/G/2020/PN.MDN)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama : Cindy Situmeang

N.I.M : 205190066

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2023

Pengesahan

Nama : CINDY SITUMEANG
NIM : 205190066
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Penitipan Uang (Konsinyasi) dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Putusan Pengadilan Negeri No.225/Pdt/G/2020/Pn.Mdn)
Title : Depositing Money (Consignment) in Land Acquisition for Interest General according to Law Number 2 of 2012 (Study of Decisions District Court No.225/Pdt/G/2020/Pn.Mdn)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 26-Januari-2023.


Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 26-Januari-2023

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : CINDY SITUMEANG
NIM : 205190066
Program Studi : HUKUM
Judul : Penitipan Uang (Konsinyasi) dalam Pengadaan Tanah
untuk Kepentingan Umum menurut Undang-Undang
Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Putusan Pengadilan Negeri
No.225/Pdt/G/2020/Pn.Mdn)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 19-Desember-2022

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Penitipan Uang (Konsinyasi) Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Putusan No.225/Pdt.G/2020/Pn.Mdn)

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar sarjana hukum. Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Sarjana Hukum, penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum yang mengatur mengenai Pertanahan. Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga skripsi ini selesai disusun.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar sarjana hukum. Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga skripsi ini selesai disusun. Oleh sebab itu, dengan kerendahan hati dan rasa syukur yang begitu besar maka pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T., M.M., IPU., A.E. selaku Rektor Universitas Tarumanagara
2. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata I Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H, S.S, M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis yang sudah meluangkan waktu dalam proses bimbingan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H, M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mengurus kami para mahasiswa tingkat akhir dari Mulai WPS hingga selesai mengerjakan skripsi.
6. Ibu Prof. Dr. Tundjung Herning Sitabuana, S.H., C.N., M.Hum. selaku Dosen Workshop Penulisan Skripsi Penulis.
7. Bapak Dr. Rasji ,S.H., M.H. , Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H, S.S, M.H., Bapak Dr. Richard C.Adam S.H., LL.M., selaku Penguji Seminar Proposal Penulis pada Tanggal 07 Oktober 2022.
8. Bapak Hanafi Tanawijaya,S.H.,M.H selaku Narasumber Penelitian Skripsi Penulis dan telah memberikan banyak masukan dan saran pada perencanaan Proposal Penulis.
- 9.Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang tak ternilai harganya selama proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
10. Seluruh Staf Karyawan Bagian Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, salah satunya Mas Tri yang telah memberikan pelayanan dengan baik selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
- 11.Orang Tua Penulis, Anthonius Sahat Situmeang, S.E dan Jasmine Ciu, yang telah membesarkan, merawat, membiayai dan mendidik penulis serta tak henti-hentinya memberi nasihat dan kasih sayang yang melimpah selama ini serta menemani dan bersumbangsih begitu besar kepada penulis.
- 12.Adik Penulis, Evangeline Windy Situmeang, yang telah menemani, pengertian dan selalu memghibur penulis dalam proses penulisan skripsi.

13. Penulis sendiri, Cindy Situmeang, yang telah berusaha keras untuk mengerjakan skripsi ini dengan baik dan menyelesaikan sesuai target dan deadline walaupun banyak rintangan, tetapi Penulis dapat berusaha keras demi Penulisan Penelitian Skripsi lulus tepat waktu dan membanggakan orang-orang sekitar.

14. Almarhum Bibi Kandung Penulis, Vivi Fransisca, yang telah menyayangi, mencintai, mendukung, mendoakan serta membanggakan Penulis selama 18 tahun lamanya sejak Penulis lahir hingga Tahun 2020.

15. Andrew Giovanni Tanjaya, selaku pasangan Penulis yang telah menemani penulis selama masa perkuliahan dari Semester 4, Skripsi, hingga nanti. Pasangan yang selalu menemani disaat suka maupun duka, memberikan dukungan dan semangat moral serta emosional yang penuh kepada penulis, dan menyayangi penulis baik melalui kata-kata atau perbuatan yang tiada henti selama proses pembuatan skripsi ini.

16. Erika Aurelly Eryansyah, sahabat penulis sejak hari Pertama masuk perkuliahan hingga akhir, yang telah menjadi sahabat baik penulis yang menemani disaat suka dan duka, selalu mendukung penulis baik di dalam perkuliahan maupun diluar, membantu, serta selalu menyayangi penulis hingga akhir.

17. Christhalia Noveldy Tanjaya, S.H selaku Kakak dari Pasangan Penulis dan Kakak Tingkat di Perkuliahan yang telah membantu Penulis dengan memberikan informasi mengenai proses pembuatan tugas akhir terhadap penulis, dan memberikan dukungan.

18. Keluarga Pasangan Penulis, Tan Swandy, S.H., M.kn, Grace Helen Leo, Tjen Elizabeth, Apriyanto Wati, Teddy Tjen, Essie Lim, Leonardy Julio Tanjaya, Matthew Emmanuell Tanjaya, Roselyne Lelyana Wati yang telah menyayangi penulis, memberikan dukungan, doa, perhatian serta semangat kepada penulis selama ini.

19. Teman-Teman *Golden Friday* yang berisikan Penulis, Andrew Giovanni Tanjaya, Catherine Carissa Khovin, Elvlyn, dan Gabriella Gexabella Mayaut selaku teman seperbimbingan, yang telah menemani progress skripsi dari awal pembuatan

proposal, seminar proposal hingga skripsi. Terima kasih telah menjadi partner terbaik di perjuangan terakhir perkuliahan.

20. Teman-Teman Kuliah yang Penulis kenal sejak semester 1 dan masih berhubungan baik dengan penulis, Maureen Cornelia David, Laura Cecilia, Maleakhi Omega, Asnita Tresia Sitompul, Zahranissa Putri Faizal, Della Savelya, Amelia Christina, Angie Octavia Susanto, Kezia Angelina Abubakar, Angeline, Levira Leo Gunawan, Mutia Kirana Aprillia, Zavira Aulia, Ester Daniella Siregar serta teman-teman lainnya yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu yang telah menjadi teman Penulis selama masa perkuliahan dan sering membantu Penulis dalam dunia perkuliahan, hingga proses skripsi,

21. Teman Akhir Seperjuangan Penulisan skripsi, Angelica Christin Millenia, Gracia Kamarov, Reeze, Vanessa Wijaya, yang selalu ada, menemani, mendukung, menghibur, serta memberikan support satu sama lain dari Pra-Proposal hingga akhir proses akhir skripsi.

22. Seluruh kerabat, teman Penulis di dalam lingkungan Universitas Tarumanagara khususnya angkatan 2019, yang telah membantu dan memberikan motivasi selama perkuliahan sampai dengan sekarang ini;

23. Seluruh kerabat Penulis di luar lingkungan Universitas Tarumanagara, Phoebe Callista Bambang, Clarissa Livania S.Ars, Claresta Milennia Govin S.Ars, yang selalu menemani, menghibur serta mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

24. Teman-Teman Organisasi Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara (BEM FH UNTAR) 2019/2020, serta BEM FH UNTAR 2020/2021 yang telah menerima, mendukung penulis dari awal perkuliahan hingga akhir.

25. Para Kakak Tingkat Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Monica Blazinky,S.H., Azaria Maharani,S.H., Evangeline Fiona,S.H., Maya Adilla Humaira,S.H., Vanny Grace Angelina Tampubolon,S.H, Eliza Della Kanaya,S.H.,

Madeleine Lie,S.H yang telah membantu dan menolong serta membantu penulis sejak awal perkuliahan hingga proses skripsi.

26. Tentu saja masih banyak pihak-pihak lain yang tidak mungkin disebutkan satu per satu dalam kata pengantar ini yang telah turut berjasa dalam pembuatan serta penyelesaian skripsi ini.

Namun hal ini tidak mengurangi dan menghalangi Keinginan penulis untuk mengucapkan rasa terma kasih. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan karena adaya keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis.

Oleh karena itu, dengan rendah hat penulis akan menerima seluruh saran dan kritik yang bersitat membangun yang ditujukan untuk menyempurnakan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan mantaat dan menambah pengetahuan bagi para pembaca dalam hal pengembangan ilmu hukum Khususnya hukum Keperdataan dalam Lingkup Hukum Agraria.

Jakarta, 19 Desember 2022

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR SINGKATAN.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan kegunaan penelitian	6
D. Kerangka Konseptual	7
E. Metode penelitian	11
F. Sistematika Penulisan.	15
BAB II	17
KERANGKA TEORITIS.....	17
A. Teori Keadilan	17
B. Teori Penegakan Hukum.....	22
C. Teori Kemanfaatan Hukum	27
D. Teori Hak Atas Tanah	29
E. Teori Pengadaan Tanah.....	34
F. Tahapan Pengadaan Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.....	40
BAB III.....	54

DATA HASIL PENELITIAN	54
A. Perkembangan Konsinyasi	54
B. Konsinyasi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	57
C. Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Demi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.	59
D. Kronologi Permasalahan Antara Kasus PT. Subaru Utama & Co. Ltd dengan Pemerintah Republik Indonesia & Kantor Pertanahan Kotamadya Medan.	65
E. Hasil Wawancara.	71
BAB IV	74
ANALISIS PERMASALAHAN.....	74
A. Bagaimana Mekanisme Penitipan dan Pengambilan Uang Konsinyasi Oleh Pemilik Tanah Dalam Hal Pemberian Uang Ganti Rugi Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012? 74	
B. Apakah yang menjadi Alasan pemberian Uang Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah dititipkan ke Pengadilan?	86
BAB V.....	94
PENUTUP.....	94
A. Kesimpulan.	94
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	96

ABSTRAK

(A) Nama : Cindy Situmeang (NIM :205190066)

(B) Judul Skripsi : PENITIPAN UANG (KONSINYASI) DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.225/PDT/G/2020/PN.MDN)

(C) Halaman : X + 93 + lampiran

(D) Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Konsinyasi, Penitipan Uang, Ganti Kerugian, Keadilan, Kepentingan Umum.

(E) Isi Abstrak :

Pengadaan Tanah merupakan salah satu kegiatan manifestasi tanah terhadap fungsi sosial hak atas tanah. Kemanfaatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang membuat infrastruktur dan fasilitas negara untuk masyarakat menjadi lebih maju. Tetapi, akan hal tersebut selalu ada faktor kekurangan dari setiap hal yang dilakukan untuk memajukan sebuah Negara. Dalam Pengadaan Tanah diketahui bahwa permasalahan terbesar yang sering terjadi adalah mengenai ganti kerugian. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan sebagai “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak” sehingga, pengadaan tanah tersebut seharusnya bisa memberikan jaminan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam praktik kehidupan sehari-hari hal tersebut sulit untuk diterapkan sehingga memicu adanya ganti kerugian yang tidak sesuai dengan prosedur yang tidak tertera dalam sebuah peraturan. Hingga, akan hal tersebut yang membuat adanya sebuah penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah atau biasa disebut “Konsinyasi”. Konsinyasi pertama kali ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tapi hal tersebut muncul juga di dalam pengadaan tanah. Oleh sebab itu, karena terlalu banyak permasalahan ganti kerugian yang ada, maka muncul pertanyaan bagaimana mekanisme penitipan uang ganti kerugian dalam pengadaan tanah, hingga apa yang menjadi alasan konsinyasi tersebut dilakukan, dan konsinyasi tersebut dapat menjadi solusi yang terbaik bagi pihak yang membutuhkan atau pihak yang menolak.

(F) Daftar Acuan : 1990-2021.

(G) Pembimbing : Gunawan Djajaputra S.H. S.S.,MH.,Dr.

(H) Penulis : Cindy Situmeang

DAFTAR SINGKATAN

UUD	adalah Undang-Undang Dasar.
PP	adalah Peraturan Pemerintah.
PERMA	adalah Peraturan Mahkamah Agung
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
UU	adalah Undang-Undang.
KEPPRES	adalah Keputusan Presiden.
PT	Adalah Perseroan Terbatas
RUPS	Adalah Rapat Umum Pemegang Saham.

ABSTRAK

(A) Nama : Cindy Situmeang (NIM :205190066)

(B) Judul Skripsi : PENITIPAN UANG (KONSINYASI) DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.225/PDT/G/2020/PN.MDN)

(C) Halaman : X + 93 + lampiran

(D) Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Konsinyasi, Penitipan Uang, Ganti Kerugian, Keadilan, Kepentingan Umum.

(E) Isi Abstrak :

Pengadaan Tanah merupakan salah satu kegiatan manifestasi tanah terhadap fungsi sosial hak atas tanah. Kemanfaatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang membuat infrastruktur dan fasilitas negara untuk masyarakat menjadi lebih maju. Tetapi, akan hal tersebut selalu ada faktor kekurangan dari setiap hal yang dilakukan untuk memajukan sebuah Negara. Dalam Pengadaan Tanah diketahui bahwa permasalahan terbesar yang sering terjadi adalah mengenai ganti kerugian. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan sebagai “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak” sehingga, pengadaan tanah tersebut seharusnya bisa memberikan jaminan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam praktik kehidupan sehari-hari hal tersebut sulit untuk diterapkan sehingga memicu adanya ganti kerugian yang tidak sesuai dengan prosedur yang tidak tertera dalam sebuah peraturan. Hingga, akan hal tersebut yang membuat adanya sebuah penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah atau biasa disebut “Konsinyasi”. Konsinyasi pertama kali ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tapi hal tersebut muncul juga di dalam pengadaan tanah. Oleh sebab itu, karena terlalu banyak permasalahan ganti kerugian yang ada, maka muncul pertanyaan bagaimana mekanisme penitipan uang ganti kerugian dalam pengadaan tanah, hingga apa yang menjadi alasan konsinyasi tersebut dilakukan, dan konsinyasi tersebut ada dapat menjadi solusi yang terbaik bagi pihak yang membutuhkan atau pihak yang menolak.

(F) Daftar Acuan : 1990-2021.

(G) Pembimbing : Gunawan Djajaputra S.H. S.S.,MH.,Dr.

(H) Penulis : Cindy Situmeang