

ANALISIS MENGENAI PENGARUH KENDALA PENGADAAN
TANAH TERHADAP PERJANJIAN KREDIT SINDIKASI :
ANALISA KASUS PEMBANGUNAN RUAS JALAN TOL
CINERE-JAGORAWI OLEH PT.X

SKRIPSI

RATU ADITA PUTRI ASTIKASARI
0504001883



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN TENTANG KEGIATAN EKONOMI
DEPOK
JANUARI 2009

ANALISIS MENGENAI PENGARUH KENDALA PENGADAAN
TANAH TERHADAP PERJANJIAN KREDIT SINDIKASI :
ANALISIS KASUS PEMBANGUNAN RUAS JALAN TOL
CINERE-JAGORAWI OLEH PT.X

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

RATU ADITA PUTRI ASTIKASARI
0504001883



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN TENTANG KEGIATAN EKONOMI
DEPOK
JANUARI 2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Ratu Adita Putri Astikasari

NPM : 0504001883

Tanda Tangan :

Tanggal : 6 Januari 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Ratu Adita Putri Astikasari
NPM : 0504001883
Program Studi : Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi
Judul Skripsi : Analisa Mengenai Pengaruh Kendala Pengadaan Tanah Terhadap Perjanjian Kredit Sindikasi : Analisis Kasus Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi Oleh PT.X

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Tentang Kegiatan Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, SH., MLI (.....)
Pembimbing : Aad Rusjad, SH.,Mkn. (.....)
Penguji : Dr. Rosa Agustina, SH., MH. (.....)
Penguji : Supardjo Sujadi, SH., MH. (.....)
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, SH., MH. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Januari 2009

KATA PENGANTAR

Assalamuallaikum wr.wb,

Pertama-tama, syukur ALHAMDULILLAH dipanjatkan kepada ALLAH SWT, karena berkat rahmat dan hidayat-Nya, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya. Dengan segala kekurangan yang terdapat dalam penulisan ini, penulis berharap skripsi ini dapat menambah wawasan kita mengenai hal-hal yang berkaitan dengan hambatan-hambatan atau kendala yang terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum khususnya pembangunan jalan tol, yang berdampak kepada pelaksanaan perjanjian kredit sindikasi. Hal ini merupakan suatu faktor yang dapat mempengaruhi kesehatan serta kelangsungan suatu lembaga perbankan.

Tak lupa penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang turut mendukung serta membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih penulis juga ditujukan kepada orang-orang terdekat penulis.

1. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung SH.,MLi., selaku pembimbing I penulis atas waktu serta kesabaran dan kesediaannya yang tulus membimbing penulis dalam proses pembuatan skripsi ini;
2. Bapak Aad Rusjad SH.,Mkn., selaku pembimbing II penulis atas segala kesabaran dan kesediannya membimbing penulis;
3. Bapak Akhmad Budi Cahyono SH.,MH., selaku pembimbing akademis penulis, atas segala bimbingannya selama penulis mengemban ilmu di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Orang Tua Penulis, Ayahanda tersayang, Tubagus Farid Wadjdi (Alm.), atas segala perhatian, dorongan, semangat, doa, cinta, kasih sayang yang tak pernah akan berhenti diberikan kepada penulis hingga akhir waktu. Ibunda tercinta, Mita Farid, atas segala perhatian, doa, semangat, dorongan, kasih sayang, cinta, kesabaran, kelembutan serta ketulusannya kepada penulis hingga saat ini dan seterusnya.

5. Kakak-kakak, Tubagus Ibnurrifa, Kak Getty, Tubagus Fahed, Teh Sofie, Tubagus Facher, terimakasih atas segala semangat, kasih sayang, dorongan, omelan, dan cerewetnya..
6. Keponakan kecil yang lucu, Tubagus Pasha dan Ratu Jazeera, telah membuat penulis selalu tersenyum dan tertawa..
7. Nini Ambarini Widaya, terimakasih atas perhatian yang selalu diberikan kepada Penulis;
8. Wa Usman dan Wa Etty, terimakasih atas segala perhatian, semangat, kasih sayang dan bantuan moriil yang selalu diberikan selama ini kepada penulis;
9. Om Ade dan Tante Lala, terimakasih untuk segala perhatian, semangat, dan kasih sayangnya;
10. Wa Ageng, atas semangat dan semua bantuan yang diberikan;
11. Winda Tania, S.H., atas segala semangat dan hiburan yang telah diberikan, Astrid Amalia, S.H., teman sperjuangan selama proses pembuatan skripsi di perpus, Sheila Sheikta Ully, trimakasih telah menjadi teman yang baik selama ini. Terimakasih karena selalu berada untuk penulis dalam suka dan duka;
12. Sonia Rivandari, SH, terimakasih untuk inspirasi yang diberikan, serta bantuan-bantuan yang sungguh bermanfaat;
13. Teman-teman FHUI 2004, Deska Nadia, S.H., Nurul Mahadewi, S.H., Larassatya, S.H., Sessa Putri, S.H., Fitria Chairani, S.H., Edith Lavindri, S.H., Tofiq Arfi, S.H., Rizky PH, S.H., Mochamad Riandi, Robbie, S.H., Dimas Halif, S.H., Marshall, S.H., Richard Anggoro, S.H., Ilham Yusma, S.H. Terimakasih atas persahabatan yang indah;
14. Sahabat tersayang, Dames Nurceny, S.S., Arti Dianti, Nucha Ayu, S.Sos., Rannisa, Sherly Rein, S.Sos., Eri Nurcahya, S.K., Lenny Hayu, S.Sos.
15. Refnita Cantika, S.H., terimakasih untuk kasih sayangnya kepada penulis;
16. Bapak Rifai, atas bantuan serta informasi-informasi yang diberikan yang sangat bermanfaat bagi kelancaran studi Penulis.
17. Yuzar Muzahry, yang telah menemani hari-hari penulis selama 39 bulan terakhir. Terimakasih atas semua waktu, perhatian, semangat, pengertian,

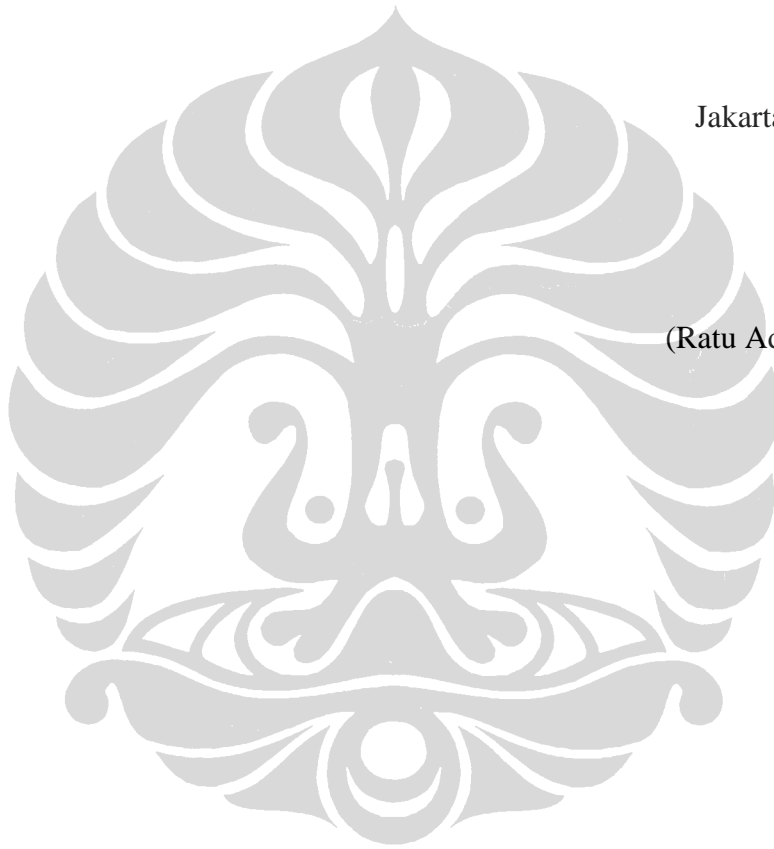
serta kasih sayang yang berarti bagi penulis, dan kesabaran menghadapi penulis.

Akhir kata, Penulis menyampaikan maaf yang sebesar-besarnya apabila ada pihak-pihak yang tidak disebutkan namanya. Juga untuk keterbatasan Penulis yang mengakibatkan masih terdapatnya kekurangan-kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini akan bermanfaat bagi banyak pihak.

Wassalamuallaikum wr.wb.

Jakarta, 6 Januari 2009,

Penulis
(Ratu Adita Putri Astikasari)



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ratu Adita Putri Astikasari
NPM : 0504001883
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi/PK IV
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

”Analisa Mengenai Pengaruh Kendala Pengadaan Tanah Terhadap Perjanjian Kredit Sindikasi : Analisis Kasus Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi Oleh PT.X”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 6 Januari 2009
Yang menyatakan

(Ratu Adita Putri Astikasari)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	5
1.3 Tujuan Penulisan.....	5
1.4 Kerangka Konseptual.....	6
1.5 Metode Penelitian.....	8
1.6 Sistematika Penulisan.....	9
2. TINJAUAN MENGENAI PERKREDITAN PERBANKAN DAN PERJANJIAN KREDIT SINDIKASI SECARA UMUM SERTA KETENTUAN DAN SYARAT PERJANJIAN KREDIT BAGI PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN JALAN TOL.....	12
2.1 Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank.....	12
2.2 Teori Mengenai Perjanjian Kredit Sindikasi Secara Umum.....	15
2.2.1 Pengertian Kredit Sindikasi.....	15
2.2.2 Fungsi Kredit Sindikasi.....	18
2.2.3 Para Pihak dan Isi dari Perjanjian Kredit Sindikasi.....	18
2.2.4 Prosedur Pemberian Kredit Sindikasi.....	45
2.3 Ketentuan dan Syarat Perjanjian Kredit Bagi Pembiayaan Pembangunan Jalan Tol.....	54
2.4 Definisi dan Kategori Kredit Sindikasi Bermasalah Serta Bentuk Upaya Penyelesaiannya.....	58
2.4.1 Definisi Kredit Sindikasi Bermasalah.....	58
2.4.2 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan.....	61
3. TINJAUAN UMUM MENGENAI PROSEDUR PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	64
3.1 Tata Cara Memperoleh Tanah.....	64
3.1.1 Permohonan dan Pemberian Hak atas Tanah.....	64
3.1.2 Pemindahan Hak.....	65
3.1.3 Pelepasan Hak Atas Tanah.....	67
3.1.4 Pencabutan Hak Atas Tanah.....	69
3.1.5 Perjanjian Dengan Pemegang Hak Atas Tanah.....	77
3.2 Tata Cara Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	77

3.3 Perkembangan Pengaturan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Setelah Masa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.....	83
3.3.1 Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.....	83
3.3.2 Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	84
3.3.3 Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	85
3.4 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	87
3.5 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Jalan Tol.	90
3.6 Ganti Kerugian.....	93
4. ANALISA MENGENAI KAITAN ANTARA KENDALA YANG TERJADI DALAM PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL OLEH PT.X DENGAN PERJANJIAN KREDIT SINDIKASI.....	98
4.1 Kasus Posisi Mengenai Ketentuan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol dalam Perjanjian Kredit Sindikasi antara PT.X dengan PT. Bank Mandiri Tbk. dan Bank BCA.....	98
4.2 Kendala Pengadaan Tanah yang dihadapi oleh PT.X Jika Ditinjau dari Peraturan Presiden No. 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	102
4.3 Kaitan antara Ketentuan yang Mengatur Mengenai Pengadaan Tanah yang diatur di dalam Perjanjian Pembangunan Jalan Tol dengan Ketentuan mengenai Pengadaan Tanah pada Perjanjian Kredit Sindikasi.....	107
4.4 Akibat Dari Kendala Pengadaan Tanah Terhadap Perjanjian Kredit Sindikasi.....	108
4.5 Alternatif Solusi Dalam Menghadapi Kredit Bermasalah.....	109
5. PENUTUP.....	112
5.1 Kesimpulan.....	112
5.2 Saran.....	114
DAFTAR PUSTAKA.....	116