

**PENERAPAN NILAI PENGANTIAN YANG WAJAR
DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Oleh:

MAULANA KHADAFI

02011282126144

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDRALAYA**

2025

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

NAMA : MAULANA KHADAFI
NIM : 02011282126144
Program Kekhususan : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

JUDUL SKRIPSI
PENERAPAN NILAI PENGGANTIAN YANG WAJAR
DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Telah Diuji dan Lulus dalam Sidang Komprehensif pada tanggal 22 Juli 2025 dan
Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Strata-1 Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, 28 Juli 2025

Disetujui oleh:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,



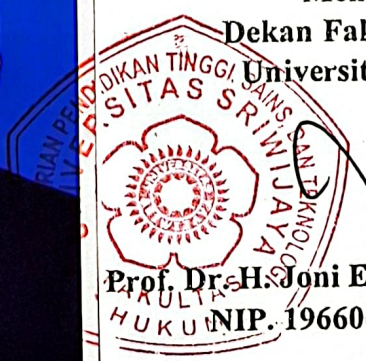
Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001



Taufani Yunithia Putri, S.H., M.H.
NIP. 198806012022032004



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Maulana Khadafi
NIM : 02011282126144
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 9 April 2003
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, **28** Juli 2025

Yang Menyatakan,



Maulana Khadafi

NIM. 02011282126144

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. atas segala limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"Penerapan Nilai Penggantian yang Wajar dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum"** dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya. Tanpa pertolongan dan izin-Nya, tentu penyusunan skripsi ini tidak akan berjalan dengan lancar.

Penyusunan skripsi ini melalui proses yang cukup panjang dan penuh tantangan, namun juga disertai dukungan dan semangat dari berbagai pihak yang sangat berarti bagi penulis. Dalam penyusunan ini, penulis mendapatkan banyak pelajaran berharga baik secara akademis maupun pengalaman pribadi. Penulis berharap, skripsi ini dapat memberikan kontribusi sebagai salah satu sumber kepustakaan yang bermanfaat bagi penelitian-penelitian selanjutnya, khususnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis sangat mengharapkan kritik yang membangun dan saran yang bermanfaat demi penyempurnaan karya ini di masa mendatang. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini. Tak lupa, penulis juga menyampaikan apresiasi dan terima kasih kepada para pembaca yang telah meluangkan waktunya untuk membaca skripsi ini.

Indralaya, 28 Juli 2025

Penulis,



Maulana Khadafi

NIM. 02011282126144

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*Hidup tak semudah membalik telapak tangan,
tak ada jalan singkat tuk menuai yang kau tanam.*

(Hindia)

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- Allah SWT.
- Ayah dan Ibu saya tercinta.
- Keluarga besar yang saya sayangi dan saya cintai.
- Civitas Akademika Fakultas Hukum Unsri
- Kedua Dosen Pembimbing yang saya hormati.
- Sahabat dan Teman-teman seperjuangan.
- Almamater yang saya banggakan.
- Pembaca

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. atas segala limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Pada kesempatan yang berbahagia ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan, bimbingan, serta doa yang tiada henti selama proses penyusunan skripsi ini. Tanpa adanya kontribusi dan peran dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung, tentu penyusunan skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Allah SWT. karena atas segala limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik hingga mampu memperoleh gelar Sarjana Hukum.
2. Kedua Orang Tua, Ayah saya **Firmansyah** dan Ibu saya **Fithri Haryani** yang selalu menjadi sumber kekuatan dan inspirasi dalam setiap langkah penulis. Doa, kasih sayang, dukungan moral, dan semangat yang tiada henti telah menjadi landasan utama bagi penulis dalam menyelesaikan pendidikan, termasuk dalam penyusunan skripsi ini. Tanpa doa dan pengorbanan yang tulus dari Ayah dan Ibu, pencapaian ini tentu tidak akan berarti apa-apa.
3. Seluruh keluarga besar penulis, terkhusus nenek saya **Hj. Iryanawati, S.Pd.** atas doa, kasih sayang, semangat, serta dukungan yang tiada henti selama proses penyusunan skripsi ini. Kehadiran dan perhatian dari keluarga besar telah

menjadi sumber kekuatan dan motivasi yang luar biasa bagi penulis untuk terus berjuang menyelesaikan studi ini hingga tuntas.

4. Bapak **Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si.**, selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
5. Bapak **Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak **Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Ibu **Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M.**, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak **Dr. Zulhidayat, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak **Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing Utama skripsi saya yang telah dengan sabar memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi selama proses penyusunan skripsi ini. Segala ilmu, masukan, dan waktu yang telah Bapak berikan sangat berarti bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Bapak **Ir. Amin Mansur, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Pembantu terdahulu saya yang telah sempat memberikan bimbingan dan telah membantu dalam mengarahkan saya pada proses penyusunan skripsi.
11. Ibu **Taufani Yunithia Putri, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing Pembantu skripsi saya atas segala bimbingan, perhatian, dan kesabaran dalam membimbing penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Dukungan serta

arahan yang diberikan sangat membantu penulis dalam memahami dan menyelesaikan setiap tahapan penyusunan skripsi dengan baik.

12. Ibu **Helena Primadianti Sulistyaningrum, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Akademik yang tak henti-hentinya memberikan dukungan kepada penulis agar dapat memperoleh nilai akademik yang baik selama masa perkuliahan dan dapat memperoleh kelulusan pada perkuliahan.
13. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, penulis mengucapkan terima kasih kepada segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya atas ilmu, bimbingan, dan motivasi yang telah diberikan selama masa studi di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
14. Segenap Staf Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya atas segala bantuan, dukungan, dan pelayanan yang diberikan selama penulis menempuh pendidikan hingga proses penyusunan skripsi ini. Tanpa bantuan dari Bapak dan Ibu staf yang senantiasa dengan sabar dan sigap membantu dalam berbagai keperluan administrasi dan akademik, proses ini tentu tidak akan berjalan dengan lancar.
15. Untuk Sahabat Penulis, **Alam, Dafa, dan Habri**, yang senantiasa hadir memberikan semangat, tawa, dan hiburan di tengah tekanan dan kejenuhan selama proses pengerjaan skripsi ini. Kehadiran kalian menjadi pelipur lara yang tak ternilai harganya.
16. Untuk Sahabat Penulis, ***Inshaallah Wisuda Bareng* (Agathia, Nadia, Stefanie)**, atas dukungan, semangat, dan kebersamaan yang tak ternilai selama masa perkuliahan. Terima kasih pula atas kontribusi dalam memberikan ide-ide

akademis yang berharga selama proses penyusunan skripsi ini. Kehadiran dan bantuan kalian telah menjadi bagian penting dalam perjalanan akademik penulis.

17. Untuk Sahabat Penulis, ***Positive Boys* (Fakhri, Joseph, Andika, Diki, Buol, Irvan, Andre)**, atas segala bentuk dukungan moral, semangat yang tak henti-hentinya diberikan, serta kehadiran dan canda tawa yang selalu mampu menghapus kejenuhan di tengah proses pengerjaan skripsi ini.
18. Untuk Seluruh Jajaran Kabinet “**Mahatma Anushka**” Lawcus FH Unsri, yang menjadi tempat penulis bernaung selama masa perkuliahan, atas kebersamaan, kerja sama, serta segala pengalaman berharga yang telah diberikan. Suka dan duka dalam menjalankan roda organisasi menjadi pembelajaran berharga yang memperkaya wawasan, membentuk karakter, dan menambah warna dalam perjalanan kehidupan kampus penulis.
19. Untuk **Zhalsabila Naurah A.Md.A.B.** yang telah menjadi tempat persinggahan di kala penat dan telah menemani dalam proses pelengkapan berkas skripsi dan menjadi penyemangat yang memberi kehangatan dalam proses tersebut bagi penulis.
20. Untuk teman-teman **Program Kekhususan Administrasi Negara** yang berjumlah 50 Orang yang telah berjuang bersama sejak semester 6 sampai akhir masa kuliah.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMAKASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Teori	10
1. <i>Grand Theory</i>	10
2. <i>Middle Range Theory</i>	11
3. <i>Applied Theory</i>	14
F. Metode Penelitian	16
1. Tipe Penelitian.....	16
2. Metode Pendekatan	17
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian	19
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	21
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	21
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	22
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	22

BAB II PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM, NILAI PENGgantian WAJAR, PENILAI PENGADAAN TANAH.....	23
A. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	23
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	23
2. Objek Pengadaan Tanah	26
3. Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah.....	29
4. Pengertian Kepentingan Umum	32
B. Nilai Penggantian Wajar	38
1. Pengertian Nilai Penggantian Yang Wajar.....	38
2. Komponen Nilai Penggantian Yang Wajar	39
3. Pendekatan dalam Penentuan Nilai Penggantian Wajar	41
C. Penilai Pengadaan Tanah	46
1. Pengertian Penilai Pengadaan Tanah	46
2. Tugas dan Wewenang Penilai Pengadaan Tanah	48
3. Kewajiban Penilai Pengadaan Tanah	49
BAB III NILAI PENGgantian YANG WAJAR DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM	51
A. Pengaturan Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	51
B. Penerapan Nilai Penggantian Yang Wajar (<i>Fair Replacement Value</i>) Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	63
1. Kasus Nilai Penggantian Yang Wajar Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	65
2. Kendala dalam Penerapan Nilai Penggantian Yang Wajar Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	72
C. Pengaturan Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Dimasa yang Akan Datang	80
1. Aturan Khusus Terkait Penilai Tanah	80

2. Dibentuknya Badan Pengawas Khusus Penilai Tanah	83
3. Penyederhanaan Prosedur Penyelesaian Sengketa	86
BAB IV PENUTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Rekomendasi	91
DAFTAR PUSTAKA	94

ABSTRAK

Pada proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, masalah hukum terkait penggantian nilai ganti kerugian tanah yang wajar masih menjadi permasalahan yang kompleks. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, (1) Bagaimana pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (2) Bagaimana penerapan nilai penggantian yang wajar (*Fair Replacement Value*) dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan (3) Bagaimana pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimasa yang akan datang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan futuristik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pengaturan mengenai penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Indonesia belum secara tegas menjamin hak pihak yang berhak untuk memperoleh kesejahteraan atas tanahnya yang terdampak. (2) Penerapan nilai penggantian yang wajar (*Fair Replacement Value*) dalam pelaksanaan pengadaan tanah masih menghadapi kendala terkait perbedaan persepsi nilai wajar, minimnya partisipasi dan transparansi, dan lemahnya pengawasan. (3) Pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah dimasa yang akan datang seharusnya dibentuk aturan khusus yang merinci standar dan kewenangan penilai tanah guna menjamin konsistensi dan objektivitas penilaian, membentuk Badan Pengawas Khusus untuk mengawasi secara independen praktik penilaian tanah, dan melakukan penyederhanaan prosedur penyelesaian sengketa pengadaan tanah.

Kata Kunci: *Nilai Penggantian Wajar, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum*

Pembimbing Utama,


Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Pembimbing Pembantu,


Taufani Yunitia Putri, S.H., M.H.
NIP. 198806012022032004

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara


Agus Ngadino, S.H., M.H.
NIP. 198008072008011008

ABSTRACT

In the process of implementing land acquisition for development in the public interest, legal issues related to the replacement of fair land compensation value are still a complex problem. This research purposes to find out, (1) How is the regulation of compensation assessment in land acquisition for development in the public interest (2) How is the application of fair replacement value in the implementation of land acquisition for development in the public interest and (3) How is the regulation of compensation assessment in land acquisition for development in the public interest in the future. This research uses normative legal research using statutory, conceptual approach, case approach, and futuristic approaches. The results of the analysis show that (1) Regulations regarding the assessment of compensation in land acquisition in Indonesia have not explicitly guaranteed the rights of the entitled parties to obtain welfare for their affected land. (2) The application of fair replacement value in the implementation of land acquisition still faces obstacles related to differences in perception of fair value, lack of participation and transparency, and weak supervision. (3) Future arrangements for compensation assessment in land acquisition should establish special rules detailing the standards and authority of land appraisers to ensure consistency and objectivity of assessments, establish a Special Supervisory Agency to independently oversee land appraisal practices, and simplify land acquisition dispute resolution procedures.

Keywords: *Fair Replacement Value, Land Acquisition, Public Interest*

Supervisor,



Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Assistant Supervisor,



Taufani Yunithia Putri, S.H., M.H.
NIP. 198806012022032004

*Acknowledged by,
Head of State Administrative Law Department*



Agus Ngadino, S.H., M.H.
NIP. 198008072008011008

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi salah satu sumber daya utama bagi masyarakat Indonesia dan berperan besar bagi pembangunan guna terbentuknya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945.¹ Pembangunan infrastruktur menjadi salah satu dari banyaknya prioritas utama pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mendorong pertumbuhan ekonomi.

Melalui infrastruktur yang mumpuni, seperti jalan raya, jembatan, bandara, pelabuhan, dan fasilitas umum lainnya, tidak sekedar memberikan kemudahan bagi mobilitas masyarakat akan tetapi juga guna meningkatkan kemampuan perekonomian negara untuk menjangkau perkembangan ekonomi yang tinggi dan berkelanjutan serta peningkatan bagi kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat.²

Sebagaimana tertuang di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 75, diundangkan pada tanggal 5 Juli 1959 (selanjutnya disebut “UUD 1945” – *Pemerintah Indonesia*) yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di

¹ Ahsanul Rizky Ramadhan, Firman Muntaqo, dan Iza Rumesten RS, “Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan dan Pemanfaatan Tanah,” *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, vol. 11, no. 1 (2022): hlm. 93.

² Imma Widyawati Agustin dan Septiana Hariyani, *Pengelolaan infrastruktur kota dan wilayah* (Universitas Brawijaya Press, 2023), hlm. 1.

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Namun demikian, penyelenggaraan pembangunan infrastruktur sering kali membutuhkan pengadaan tanah yang berakibat pada adanya kepentingan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari masyarakat yang terdampak kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum kepada pemerintah.

Pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan infrastruktur, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280, diundangkan pada tanggal 14 Januari 2012 (selanjutnya disebut “UU Pengadaan Tanah” – *Pemerintah Indonesia*).

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah menyatakan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Pengertian dalam Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah dapat diartikan bahwa dalam rangka penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka kepada pihak-pihak yang tanah miliknya terkena dampak, akan diberikan ganti kerugian yang layak dan adil padanya.

Pengambilalihan hak atas tanah milik pribadi oleh Pemerintah atau sekarang dikenal dengan istilah pengadaan tanah dapat dibenarkan apabila

benar pelaksanaannya untuk kepentingan umum dan disertai dengan kompensasi yang layak.³

Hal ini dipertegas melalui ketentuan Pasal 6 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, diundangkan pada tanggal 24 September 1960 (Selanjutnya disebut “UUPA” – *Pemerintah Indonesia*), yang menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Hal ini dapat diartikan bahwasanya hak atas tanah, apapun sifat dan bentuknya, harus mempunyai tujuan sosial dan kepentingan kolektif harus diutamakan di atas kepentingan individu, baik tanah milik perseorangan, milik bersama, atau badan hukum tertentu.⁴

Berdasarkan Pasal 18 UUPA kembali menegaskan terkait diperkenankannya pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum, yang menyatakan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

Seiring dengan berjalannya waktu, pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia semakin meningkat dari tahun ke tahun dengan sangat cepat. Dengan

³Bosman Martua Raja Sinaga, “Analisis Yuridis Ganti Kerugian Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Tidak Mengindahkan Nilai Penggantian Wajar (Studi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum)”, *Journal Law of Deli Sumatera*, vol. II, no. 1 (2022): hlm. 2.

⁴ H M Arba, *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2019), hlm. 6.

bertambahnya kepadatan penduduk pada suatu daerah mengakibatkan kian sempitnya ruang gerak suatu daerah tersebut.⁵ Akibat dari meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk ini memberikan dampak terhadap ketersediaan tanah disuatu daerah.

Dampak tersebut tentunya membawa pengaruh terhadap peristiwa hukum tanah, yaitu sebelum adanya kepadatan penduduk yang sangat signifikan maka masih banyak ketersediaan tanah yang atas penguasaan negara guna pembangunan untuk kepentingan umum sehingga pemerintah bisa langsung melakukan pembangunan, sekarang dengan kondisi padatnya penduduk maka ketersediaan tanah menjadi makin terbatas sehingga perlu adanya prosedur tambahan bagi pemerintah untuk menguasai objek pengadaan tanah yang telah dikuasai atau dimiliki pihak lain guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tanpa adanya unsur pelanggaran hak pihak lain tersebut yaitu melalui ganti kerugian hak atas tanah pihak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU Pengadaan Tanah, menyatakan bahwa “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Adapun menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) Nomor 204 Tahun 2018 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa “Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*) adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan

⁵ Akhirul et.al., “Dampak Negatif Pertumbuhan Penduduk Terhadap Lingkungan Dan Upaya Mengatasinya,” *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Ligkungan*, vol. 1, no. 3 (2020): hlm. 77.

kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud”.

Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*) ini diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian yang dimaksud dalam UU Pengadaan Tanah.⁶ Berdasarkan pengertian dari ketentuan tersebut maka artinya pemerintah harus melakukan ganti kerugian yang mencakup kerugian fisik maupun non fisik.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, perlu dilakukan penilaian terhadap objek pengadaan tanah. Hal ini dilakukan untuk menentukan nilai ganti kerugian yang harus diberikan kepada pihak yang berhak.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 UU Pengadaan Tanah menyatakan bahwa “Objek Pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) UU Pengadaan Tanah, menyatakan bahwa “Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” yang artinya Penilaian objek pengadaan tanah dilakukan oleh Penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor

⁶ Bosman, *Op.cit.*, hlm. 7.

102, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6885, diundangkan pada tanggal 25 Juli 2023 (selanjutnya disebut “PP Penyelenggaraan Pengadaan Tanah” – *Pemerintah Indonesia*) menyatakan bahwa:

“Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.”

Selanjutnya Pasal 1 angka 14 PP Penyelenggaraan Pengadaan Tanah menyatakan bahwa “Penilai Publik adalah perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara”.

Meski telah ada landasan hukum yang jelas terkait pengaturan pengadaan tanah, namun pada praktiknya proses pengadaan tanah kerap kali tetap timbul berbagai permasalahan terutama terhadap hal-hal yang berkaitan dengan perlindungan hak-hak masyarakat yang terkena dampak.

Permasalahan yang muncul umumnya terkait dengan besaran ganti rugi yang ditawarkan atau yang diberikan oleh pemerintah kepada pihak yang berhak dianggap tidak sesuai.

Masyarakat yang kehilangan hak atas tanahnya dalam proses pengadaan tanah kerap kali berada pada situasi yang lemah, terkhusus dari segi pengetahuan hukum. Sebagai salah satu contoh yang terdapat pada putusan pengadilan negeri Kota Batam Nomor: 92/PDT.G/2012/PN.BTM dimana pada

kasus tersebut jumlah nilai penggantian rugi yang dilakukan tergugat dalam hal pengadaan tanah bagi kepentingan umum yaitu membuka pemakaman tidaklah sesuai dengan nilai yang wajar, sehingga penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil.

Oleh karena hal inilah yang mengakibatkan mereka rawan akan adanya pelanggaran terhadap hak-haknya, terutama apabila proses pengadaan tanah dilakukan dengan tidak benar yang membuat Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*) menjadi tidak sesuai dengan yang seharusnya diterima oleh pihak yang diterima.

Oleh karena itu, penerapan nilai penggantian yang wajar (*Fair Replacement Value*) dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi sangat penting untuk menegaskan bahwa hak-hak mereka dihormati dan dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk yang ada, maka kebutuhan akan pembangunan infrastruktur meningkat, dengan hal ini pula maka ketersediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum semakin terbatas sehingga perlu adanya pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berakibat pada adanya pencabutan hak atas tanah baik tanah milik perseorangan, milik bersama, atau badan hukum tertentu.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini tentunya juga harus dipastikan memenuhi ketentuan hukum yang sudah diatur sesuai dengan UU Pengadaan Tanah dan peraturan turunan yang terkait seperti PP Penyelenggaraan Pengadaan Tanah. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk

mengkajinya secara ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Penerapan Nilai Penggantian Yang Wajar Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana penerapan nilai penggantian yang wajar (*Fair Replacement Value*) dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
3. Bagaimana pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimasa yang akan datang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan nilai penggantian yang wajar (*Fair Replacement Value*) dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

3. Untuk mengetahui bagaimana seharusnya pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimasa yang akan datang.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan diatas, maka diharapkan dapat memberikan manfaat yang bersifat teoritis maupun praktis, yakni sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini hendaknya memberikan kontribusi terhadap kemajuan berpikir di bidang hukum administrasi negara terkhusus pada Hukum Pertanahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis

Diharapkan dengan adanya penelitian ini, maka mampu memberikan pemahaman dan wawasan mendalam terkait permasalahan yang dianalisis serta guna memenuhi persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Hukum;

- b. Bagi Masyarakat

Diharapkan dengan adanya penelitian ini, maka mampu memberikan informasi dan pemahaman bagi Masyarakat terkait penerapan nilai penggantian yang wajar (*Fair Replacement Value*) dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

c. Bagi Pemerintah

Diharapkan dengan adanya penelitian ini maka dapat memberikan pedoman bagi pemerintah Indonesia terkait penerapan nilai penggantian yang wajar (*Fair Replacement Value*) dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

E. Kerangka Teori

1. *Grand Theory*

Terhadap penelitian ini, teori keadilan menjadi *grand theory* yang penulis gunakan dalam penelitian ini sebagai acuan berpikir penulis untuk membantu menjawab permasalahan dalam penelitian.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), keadilan berasal dari kata adil yang memiliki arti (1) sama berat; tidak berat sebelah; tidak memihak, (2) berpihak kepada yang benar; berpegang pada kebenaran, (3) sepatutnya; tidak sewenang-wenang.⁷ Seorang filsuf yang pertama kali mendeskripsikan arti keadilan yakni Aristoteles mengatakan bahwa “keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, *fiat jutitia bereat mundus*.”⁸ Selanjutnya menurut John Rawls bahwa “keadilan adalah keadaan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama.”⁹ Teori keadilan yang dikemukakan John Rawls

⁷ Ebta Setiawan, “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Kamus versi online/daring (dalam jaringan),” diakses 1 September 2024, <https://kbbi.web.id/adil>.

⁸ Melisa et.al., “Kedudukan Hukum dalam Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan di Indonesia,” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, vol. 5, no. 1 (2023): hlm. 244.

⁹ Kiki, Handayani, dan Johannes, “Peran Filsafat Hukum dalam Mewujudkan Keadilan,” *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, vol. 2, no. 2 (2018): hlm. 722.

erat kaitannya dengan sosial yang mengedepankan kesejajaran dalam keadilan sosial.¹⁰

Menurut Thomas Aquinas yang menyatakan keadilan sebagai kesetaraan, “membedakan keadilan dalam dua kelompok, yaitu Keadilan umum (*justitia generalis*) dan Keadilan khusus (*justitia specialis*). Keadilan umum adalah keadilan menurut kehendak undang-undang yang harus ditunaikan demi kepentingan umum, sedangkan keadilan khusus adalah keadilan atas dasar kesamaan atau proporsional.”¹¹

2. *Middle Range Theory*

Terhadap penelitian ini, teori pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi *middle range theory* yang penulis gunakan dalam penelitian ini sebagai acuan berpikir penulis untuk membantu menjawab permasalahan dalam penelitian.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah menyatakan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Dengan ketentuan tegas dalam pasal tersebut artinya kepada pihak yang membutuhkan tanah berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah.

Menurut Schenk makna dari kata kepentingan umum ialah suatu kepentingan yang memberikan manfaat lebih banyak daripada kerugian

¹⁰ Ferry Irawan Febriansyah dan Yogi Prasetyo, *Konsep Keadilan Pancasila* (Ponorogo: Unmuh Ponorogo Press, 2020), hlm. 32.

¹¹ Melisa et.al., *Op. Cit.*, hlm. 245.

yang ditimbulkan.¹² Selanjutnya, Van Poelje memaknai kepentingan umum sebagai kepentingan khalayak luas yang wajib dilakukan oleh pemerintah melalui kebijaksanaan pemerintah.¹³ A.P. Parlindungan menafsirkan bahwasanya kepentingan umum adalah kepentingan semua golongan masyarakat, yang jelas berpengaruh untuk kepentingan khalayak luas dan tidak terbatas pada pemerintah saja.¹⁴ Adapun menurut Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa konsep kepentingan umum meliputi kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Oleh karena itu, pada UU Pengadaan Tanah mengartikan Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹⁵

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus didasarkan pada asas-asas yang tercantum pada Pasal 2 UU Pengadaan Tanah, diantaranya yaitu:

1. Asas Kemanusiaan, adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

¹² Muwahid, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Surabaya: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 18–19.

¹³ Muwahid, *Ibid.*, hlm. 19.

¹⁴ Meiti Asmorowati, “Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum”, *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, vol. 6, no. 1 (2020): hlm. 45, dikutip dalam A.P. Parlindungan, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Studi Perbandingan* (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 54.

¹⁵ Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

2. Asas Keadilan, adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
3. Asas Kemanfaatan, adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
4. Asas Kepastian, adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.
5. Asas Keterbukaan, adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.
6. Asas Kesepakatan, adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Asas Keikutsertaan, adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

8. Asas Kesejahteraan, adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.
9. Asas Keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. Asas Keselarasan, adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.¹⁶

3. *Applied Theory*

Terhadap penelitian ini, teori nilai penggantian wajar menjadi *Applied Theory* yang penulis gunakan dalam penelitian ini sebagai acuan berpikir penulis untuk membantu menjawab permasalahan dalam penelitian.

Menurut Harjanto dan Hidayat, nilai adalah jumlah yang harus diterima atau dibebankan penjual kepada pembeli dalam suatu transaksi.¹⁷ Selanjutnya Yusuf mengatakan bahwa nilai bukanlah sebuah fakta, nilai adalah opini mengenai manfaat ekonomi dari kepemilikan suatu aset, harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran.¹⁸

¹⁶ Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

¹⁷ Dulmuzid, Sukaria Sinulingga, dan Sugiharto Pujangkoro, "Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Lhokseumawe (Studi Kasus Pembuatan Jalur Rel Kereta Api Di Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)," *Jumani (Jurnal Manajemen Jambi)*, vol. 2, no. 1 (2019): hlm. 136, dikutip dalam Harjanto, Budi & Hidayati Wahyu, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Edisi Kedua (Yogyakarta: BPFE, 2014)

¹⁸ Dulmuzid, *Ibid.*

Merujuk pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) Nomor 204 Tahun 2018 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa “Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*) adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud.”¹⁹

Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian dalam ketentuan UU Pengadaan Tanah. Pada Pasal 1 angka 10 UU Pengadaan Tanah, menyatakan bahwa “ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.” Berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (1) PP Penyelenggaraan Pengadaan Tanah menyatakan bahwa “Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk: (a) uang; (b) tanah pengganti; (c) pemukiman kembali; (d) kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.”²⁰

Dalam hal melakukan penilaian ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah meliputi dua hal, yaitu:

1. Ganti kerugian fisik (*material*) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
2. Ganti kerugian non fisik (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (*premium*), serta kerugian lainnya

¹⁹ Standar Penilaian Indonesia (SPI) Nomor 204 Tahun 2018 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

²⁰ Pasal 76 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja.²¹

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan seperangkat prosedur yang dipergunakan untuk menemukan kebenaran dalam suatu penelitian yang prosesnya dimulai dari suatu gagasan yang kemudian digunakan untuk merumuskan masalah sehingga memunculkan hipotesis awal penelitian, kemudian dengan bantuan dan persepsi penelitian terdahulu, maka penelitian tersebut dapat diolah dan dijelaskan sehingga menghasilkan suatu kesimpulan.²² Adapun metode penelitian yang diterapkan dalam penulisan adalah sebagai berikut.

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini yaitu penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan tipe penelitian hukum yang berpusat pada peraturan perundang-undangan yang tertulis atau yang berlandaskan pada norma dan peraturan sosial. Penelitian hukum normatif dapat pula dikategorikan sebagai penelitian kepustakaan dengan sumber data yang diperoleh sebagian besar adalah sumber bahan hukum yang diantaranya yaitu dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Undang-undang atau berbagai peraturan

²¹ KPSPI, *Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306)*, Edisi 1 Januari 2015, (Jakarta: MAPPI, 2015), hlm. 4.

²² Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian* (Penerbit KBM Indonesia, 2021), hlm. 1.

yang tertulis yang berlaku dalam masyarakat menjadi asal perolehan sebagian besar data.²³

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji ketentuan hukum terkait UU Pengadaan Tanah mengenai penilaian penggantian wajar atau ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Data yang terkumpul, selanjutnya diolah dan disajikan sebagai bahan hukum yang memiliki otoritas, dengan membedakannya dalam bahan hukum primer, sekunder, tersier, dan bahan-bahan non hukum.

2. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini, penulis menggunakan beberapa jenis metode pendekatan, diantaranya yaitu:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan ini dilakukan melalui penelaahan dan menganalisis segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan permasalahan hukum yang akan diteliti²⁴ yakni dengan menelaah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun

²³ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum* (Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022), hlm. 8.

²⁴ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum* (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021), hlm. 58.

2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual dalam penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa “pendekatan konseptual merupakan metode pendekatan yang berfokus pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum”.²⁵ Melalui pemahaman terhadap pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut maka penulis mampu untuk membangun argumentasi hukum yang kokoh sehingga dapat menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus merupakan suatu pendekatan dalam suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah beberapa kasus yang mempunyai keterkaitan terhadap permasalahan yang dihadapi yang telah menjadi suatu putusan pengadilan dengan status putusan berkekuatan hukum tetap.²⁶ Melalui pendekatan ini, memungkinkan penulis untuk membangun argumentasi hukum yang kuat untuk mengkritisi isu hukum yang diangkat pada penelitian ini.

²⁵ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Tangerang Selatan: Unpam Press, 2018), hlm. 84, dikutip dalam Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 177.

²⁶ Bachtiar, *Ibid.*, hlm. 83, dikutip dalam M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 58.

d. Pendekatan Futuristik (*Futuristic Approach*)

Pendekatan futuristik merupakan suatu pendekatan dalam suatu penelitian hukum yang digunakan untuk membantu dalam penemuan jawaban terkait bagaimana pengaturan hukum yang semestinya terhadap masalah yang dihadapi untuk masa yang akan datang.²⁷ Melalui pendekatan ini maka dapat membantu dalam menjawab isu hukum yang diangkat pada penelitian ini terkait pengaturan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimasa yang akan datang.

3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

Terhadap kaitannya pada penelitian ini, bahan hukum yang penulis gunakan mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara umum atau memiliki daya ikat bagi pihak yang berkepentingan.²⁸ Adapun bahan hukum primer yang penulis gunakan terhadap penelitian ini yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

²⁷ Subianta Mandala, "UPICC Sebagai Model Bagi Pembaruan Hukum Kontrak Indonesia Dalam Rangka Mengantisipasi Berlakunya Masyarakat Ekonomi Asean", *Jurnal Media Hukum*, vol. 24, no. 2 (2017): hlm. 98, dikutip dalam Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*, (Bandung: Alumni, 2006).

²⁸ Bachtiar, *Op. Cit.*, hlm. 141, dikutip dalam I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 142-148. Juga dalam M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 96.

- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menyampaikan pemerincian terhadap bahan hukum primer.²⁹ Adapun bahan hukum sekunder yang penulis gunakan terhadap penulisan ini diantaranya yakni karya-karya ilmiah dari para ahli, termasuk buku-buku, pandangan-pandangan para pakar hukum, serta hasil penelitian yang mempunyai keterkaitan dengan topik penelitian yang diangkat.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi maupun penjabaran atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder³⁰ diantaranya yaitu kamus bahasa, kamus hukum, ensiklopedia, dan ensiklopedia hukum.

²⁹ Bachtiar, *Ibid.*

³⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 62.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini yaitu dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian dilakukan dengan meneliti tinjauan literatur yang tersedia baik berupa informasi yang berasal dari buku, artikel ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lain serta informasi yang diperoleh melalui jejaring internet atau jejak digital yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian.³¹ Setelah bahan hukum dikumpulkan, maka data akan diolah sesuai topik pembahasan melalui beberapa tahapan.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Dalam hal bahan penelitian telah dikumpulkan, maka akan dilakukan pengolahan bahan penelitian melalui beberapa tahapan berikut:

- a. *Editing*, yakni penulis melakukan pemeriksaan kembali terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan dalam hal kelengkapan bahan hukum dan kesesuaian bahan hukum dengan kaitannya terhadap permasalahan yang dihadapi dalam penelitian.
- b. Sistematisasi, yaitu penulis menyeleksi dan mengklasifikasikan bahan hukum yang telah diperoleh berdasarkan penggolongan jenis bahan hukum secara terstruktur, sehingga bahan hukum yang diperoleh memiliki relevansi satu sama lain serta menyusun perolehan hasil penelitian secara sistematis.

³¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 224.

- c. Deskripsi, yaitu penulis melakukan penguraian data hasil penelitian terkait dengan bahan hukum yang telah dikumpulkan yang selanjutnya dilakukan penganalisisan.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Terhadap penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu melalui pembuatan uraian deskriptif terhadap bahan-bahan hukum yang telah didapatkan ke dalam bentuk uraian dan analisis dilakukan dengan teknik penafsiran dan argumentum terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan dan telah dilakukan pengolahan secara sistematis.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Metode deduktif menjadi metode penarikan kesimpulan yang penulis gunakan dalam penelitian ini. Metode deduktif yakni suatu cara berpikir terhadap suatu hal yang bersifat umum ke suatu hal yang bersifat khusus.³² Manurung dan Kartono mengemukakan bahwa “pola berpikir deduktif adalah suatu proses berpikir untuk menarik suatu kesimpulan atau membuat suatu pernyataan baru yang bersifat umum berdasarkan pada beberapa pernyataan khusus yang diketahui benar.”³³

³² Elvis F. Purba dan Parulian Simanjuntak, *Metode Penelitian*, Edisi Kedua, (Medan: Percetakan SADIA, 2011), hlm. 12.

³³ Karimuddin Abdullah et.al., *Metodologi Penelitian Kuantitatif* (Pidie: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2022), hlm. 36.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Anonim. *Penilaian Properti Rumah Kediaman (Residential Property Appraisal) Kajian Skema Materi Uji Keseragaman Klasifikasi Penilai General Real Property, dan Dilema Profesi dalam Perspektif Hukum*. Yogyakarta: Deepublish, 2023.
- Abdullah, Karimuddin, Misbahul Jannah, Ummul Aiman, Suryadin Hasda, Zahara Fadilla, Taqwin, Masita, Ketut Ngurah Ardiawan, dan Meilida Eka Sari. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Pidie: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2022.
- Agustin, Imma Widyawati, dan Septiana Hariyani. *Pengelolaan infrastruktur kota dan wilayah*. Universitas Brawijaya Press, 2023.
- Arba, H M. *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Armia, Muhammad Siddiq. *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*. Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022.
- Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: UNPAM PRESS, 2018.
- Febriansyah, Ferry Irawan, dan Yogi Prasetyo. *Konsep Keadilan Pancasila*. Ponorogo: Unmuh Ponorogo Press, 2020.
- Hadi, Mustofa Amirul. *Penilaian Properti Berwujud (Tangible)*. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2019.
- Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia cetakan ke-13*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2019.

- Ilyas, Amir, dan Muh. Nursal N.S. *Kumpulan Asas Hukum*. Jakarta: Kencana, 2022.
- KPSPI. *Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306)*. Jakarta: MAPPI, 2015.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Munsaroh. *Mengenal Hukum*. Tangerang: Loka Aksara, 2019.
- Muwahid. *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Duta Media Publishing, 2020.
- Pandamdari, Endang. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Group, 2024.
- Sahir, Syafrida Hafni. *Metodologi Penelitian*. Penerbit KBM Indonesia, 2021.
- Simanjuntak, Elvis F. Purba dan Parulian. *Metode Penelitian*. 2 ed. Medan: Percetakan SADIA, 2011.
- Solikin, Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Revisi. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

B. JURNAL HUKUM

- Adhisukmawati, I Gusti Ayu Kade Harry, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, dan Lego Karjoko. "Aspek Keadilan Pengaturan Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum." *Proceeding*

Legal Sympoium, Volume 1, Nomor 1 (2023).

Akhirul, Yelfida Witra, Iswandi Umar, dan Erianjoni. “Dampak Negatif Pertumbuhan Penduduk Terhadap Lingkungan Dan Upaya Mengatasinya.” *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Ligkungan*, Volume 1, Nomor 3 (2020).

Asmorowati, Meiti. “Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum.” *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Volume 6, Nomor 1 (2020).

Dulmuzid, Sukaria Sinulingga, dan Sugiharto Pujangkoro. “Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Lhokseumawe (Studi Kasus Pembuatan Jalur Rel Kereta Api Di Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe).” *Jumanji (Jurnal Manajemen Jambi)*, Volume 2, Nomor 1 (2019).

Junaidi. “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dan Di Luar Pengadilan.” *Notary Law Research*, Volume 6, Nomor 1 (2024).

Kiki, Handayani, dan Johannes. “Peran Filsafat Hukum dalam Mewujudkan Keadilan.” *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, Volume 2, Nomor 2 (2018).

Lestari, Putri. “Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila.” *SIGn Jurnal Hukum*, Volume 1, Nomor 2 (2020).

Mandala, Subianta. “UPICC Sebagai Model Bagi Pembaruan Hukum Kontrak Indonesia Dalam Rangka Mengantisipasi Berlakunya Masyarakat Ekonomi

ASEAN.” *Jurnal Media Hukum*, Volume 24, Nomor 2 (2017).

Melisa, Elmi Khoiriyah, Bagus Priyono Pamungkas, Inas Hardianti, dan Raesitha Zildjianda. “Kedudukan Hukum dalam Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan di Indonesia.” *AL-MANHAIJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Volume 5, Nomor 1 (2023).

Prasastiningsih, Suci, dan Purwono Sungkowo Raharjo. “Prinsip Keadilan Dalam Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.” *Jurnal Discretie*, Volume 2, Nomor 3 (2021).

Pua, Brendah, Deicy N Karamoy, dan Mercy M M.Setlight. “Kedudukan Asas Monogami Dalam Pengaturan Hukum Perkawinan Di Indonesia.” *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Volume 9, Nomor 6 (2022).

Ramadhan, Ahsanul Rizky, Firman Muntaqo, dan Iza Rumesten RS. “Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan dan Pemanfaatan Tanah.” *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Volume 11, Nomor 1 (2022).

Sahara, Wiranda, Muhammad Yamin, Zaidar, dan Maria Kaban. “Ganti Kerugian Terhadap Pembebasan Lahan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang.” *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 2, Nomor 4 (2023).

Septyarini, A.N. “Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 174/Pdt.G/2021/PN.Gpr Tentang Sengketa Penetapan Besaran Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Bandara Kediri.” *Novum: Jurnal Hukum*, Volume 10, Nomor 3 (2023).

Sinaga, Bosman Martua Raja. “Analisis Yuridis Ganti Kerugian Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Tidak Mengindahkan Nilai Penggantian Wajar

(Studi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum).” *Journal Law of Deli Sumatera*, Volume II, Nomor 1 (2022).

Situmorang, Aris Syahputra, dan Meysita Arum Nugroho. “Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.” *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 6, Nomor 2 (2022).

Sudana, Ervan Hari, Djonni S.Gozali, dan Akhmadi Yusran. “Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.” *Notary Law Journal*, Volume 1, Nomor 1 (2022).

Suntoro, Agus. “Penilaian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM.” *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 5, Nomor 1 (2019).

Tira, Yulia. “Problematika Penilaian Nilai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 51, Nomor 3 (2021).

Zakiyah, Lailatul. “Tinjauan Yuridis terhadap Ganti Rugi Tidak Wajar dalam Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional.” *Jurnal Rechts Vinding*, Volume 9, Nomor 3 (2020).

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan 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.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2019 tentang Sistem Budi Daya Pertanian Berkelanjutan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 201, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6412.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 102, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6885.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik,

Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 719.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian Oleh

Penilai Pemerintah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara,

Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1265.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan

Pecabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

D. SITUS INTERNET

Anonim. “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).” Diakses 19 Januari 2025.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/nilai>.

Anonim. “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).” Diakses 23 Januari 2025.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penilai>.

Ebta Setiawan. “*Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Kamus versi online/daring*

(dalam jaringan)”, diakses tanggal 1 September 2024,

(<https://kbbi.web.id/adil>).

Indonesia, Kementerian Hukum dan HAM Republik. “Tugas dan wewenang dari

Penilai.” Diakses 23 Januari 2025.

<https://partisipasiku.bphn.go.id/diskusi/tugas-dan-wewenang>.

Kemdikbud. “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring.” Diakses 13 Januari

2025. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>.

Kemendikbud. “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).” Diakses 13 Januari 2025.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/bangunan>.

LBH Makassar. “Pengadaan Tanah Bendungan Paselloreng Sangat Tertutup dan Tidak Partisipatif.” Diakses 1 Mei 2025. <https://lbhmakassar.org/press-release/pengadaan-tanah-bendungan-paselloreng-sangat-tertutup-dan-tidak-partisipatif/>.

Negara, Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan. “Pendekatan Penilaian Properti.” Diakses 22 Januari 2025. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-artikel/13849/Tiga-Pendekatan-Penilaian-Properti-Mana-yang-Paling-Baik.html>.