


Responsibility of the Land Assessor for the Results of the Assessment in Land Procurement

Tanggungjawab Penilai Tanah Terhadap Hasil Penilaian Dalam Pengadaan Tanah

Riza Ameliyani^{1*}, Adonia Ivonne Laturette², Barzah Latupono³

¹. Postgraduate Program in Master of Law, Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

^{2,3}. Faculty of Law, Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : riza.am26@gmail.com

Corresponding Author*



Abstract

Introduction: The process of assessing land acquisition for the public interest by the appraisal whose price is then deliberated and determined as the value of the amount of compensation, but there is a lack of transparency in determining the amount of compensation by the appraisal. Where appraisal is an independent institution.

Purposes of the Research: The purpose of this article is to review and analyze the form of land appraiser's accountability in assessing land values for public interest.

Methods of the Research: This study uses normative legal research. As primary legal materials, namely the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Law Number 5 Number 1960 concerning the Basic Agrarian Law, Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest, Government Regulation Number 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest, Government Regulation Number 39 of 2023 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest.

Results Main Findings of the Research: This study concludes that the legal force of the results of the public appraiser's assessment report in land acquisition for public interest is final, meaning that the government and/or agencies that require land owned by the community pay according to the assessment results and close the space for deliberation regarding the amount and quantity, limited to deliberation regarding the form of compensation (Article 31 paragraph 1 and Article 34 of Law Number 2 of 2012). Meanwhile, the responsibility of land appraisers in assessing land values that are not in accordance with the principles of land acquisition that can harm one party and cause disputes between the parties involved in it can be subject to administrative sanctions and/or criminal sanctions.

Keywords: Responsibility; Appraisal; Land Acquisition.

Abstrak

Latar Belakang: Proses penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh appraisal yang harganya kemudian dimusyawarahkan dan ditetapkan sebagai nilai besaran ganti kerugian, namun terselip tindakan tidak transparan dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian oleh appraisal. Dimana appraisal adalah lembaga independen.

Tujuan Penelitian: Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban penilai pertanahan dalam menilai nilai tanah untuk kepentingan umum.

Metode Penelitian: Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Sebagai Bahan hukum primer yaitu Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang – Undang Nomor 5 Nomor 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Hasil Temuan Penelitian: Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa kekuatan hukum hasil laporan penilaian penilai publik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersifat final artinya pemerintah

dan/atau badan yang memerlukan tanah milik masyarakat membayarkan sesuai hasil penilaian dan menutup ruang musyawarah mengenai besar dan jumlahnya, terbatas pada musyawarah mengenai bentuk ganti kerugian (Pasal 31 ayat 1 dan Pasal 34 UU Nomor 2 Tahun 2012). Sedangkan tanggung jawab penilai pertanahan dalam menilai nilai tanah yang tidak sesuai dengan asas-asas pengadaan tanah yang dapat merugikan salah satu pihak dan menimbulkan sengketa antara para pihak yang terlibat didalamnya dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Kata Kunci: Tanggung Jawab; Penilai Pertanahan; Pengadaan Tanah.

Submitted: 2024-08-01

Revised: 2026-02-17

Accepted: 2026-03-17

Published: 2026-03-31

How To Cite: Riza Ameliyani, Adonia Ivonne Laturette, and Barzah Latupono. "Responsibility of the Land Assessor for the Results of the Assessment in Land Procurement." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 6 no. 1 (2026): 35-40. <https://doi.org/10.47268/pamali.v6i1.2270>

Copyright © 2026 Author(s)  Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur yang sangat strategis karena dalam melaksanakan pembangunan memerlukan bidang tanah, sedang ketersediaan tanah semakin terbatas. Kebijakan dalam bidang pertanahan didasarkan pada Pasal 33 UUD 1945 yang mengatakan bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasanya oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat".

Pembangunan tidak serta merta menyediakan manfaat langsung sekaligus memberikan kontribusi bagi pertumbuhan ekonomi dan sosial. Infrastruktur dibangun mencakup fasilitas dasar dan bentuk lainnya seperti jembatan, jalan, kereta api dan pembangunan lainnya yang bertujuan untuk menunjang keperluan industri, sosial, dan ekonomi.¹ Kebutuhan tanah untuk pembangunan menciptakan peluang bagi Negara untuk melaksanakan pengadaan tanah bagi berbagai proyek, baik untuk kepentingan umum maupun swasta ataupun bisnis dalam skala kecil maupun besar. Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum meningkat seiring dan sejalan dengan kemajuan dan dinamika di masyarakat, baik di perkotaan maupun di pedesaan.²

Kekuasaan Pemerintah guna melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilandaskan pada asas yakni seluruh hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 UU Nomor 5 Tahun 1960 yang menentukan: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Penjelasan Pasal 6 menjelaskan bahwa, Apapun hak atas tanah yang dimiliki seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal tersebut merugikan masyarakat.

Tim penilai harga tanah atau dapat disebut dengan sebutan "*appraisal*", diperlukan selama pengadaan tanah yang berfungsi menentukan interpretasi nilai tanah. Hal ini sangat penting ketika tanah tersebut dibebaskan untuk kepentingan umum. Tujuan dari tim ini adalah untuk memastikan tidak adanya perbedaan tafsir nilai antara pihak yang mengupayakan tanah dengan pihak yang memegang hak atas tanah tersebut, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Pasal 1 angka (11) UU Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa penilai bertugas menentukan nilai/harga tanah yang dibebaskan untuk pembangunan masyarakat. Penilaian ini dilakukan oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah yang bertugas

¹ Agus Suntoro. "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM". *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan* 5, no. 1 (2019), h. 143

² *Ibid*

melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Namun dalam implementasinya, sering terjadi perselisihan pendapat antara Pemilik Tanah, Penilai Publik serta Pemerintah dalam hal besarnya ganti rugi yang adil atas tanah dalam pembebasan tanah mereka. Pemilik tanah berpandangan bahwa Penilai Publik dalam melaksanakan penilaian tidaklah adil serta belum mencakup semua kerugian yang dialami oleh pemilik tanah.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip - prinsip hukum, maupun doktrin - doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, dengan menggunakan pendekatan: *Statute Pproach*, *Conceptual Approach*, serta *Case Approach*. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengumpulkan, mengkaji dan mengelolah secara sistematis bahan - bahan kepustakaan serta dokumen - dokumen yang berkaitan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Hasil Laporan Penilaian Penilai Publik dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib hukumnya dilaksanakan sesuai dengan asas-asas pengadaan tanah yang tertulis dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Badan Pertanahan Nasional sebagai salah satu pelaksana Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, kemudian melakukan koordinasi dengan Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menguraikan tahapannya sebagai berikut: 1) Tahap Perencanaan; 2) Tahap Persiapan; 3) Tahap Pelaksanaan; 4) Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah.

Salah satu asas Hukum Tanah Nasional dalam penjelasan umum UU Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa asas semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Konsep tanah sebagai fungsi sosial menegaskan bahwa tidak dibenarkan memanfaatkan penggunaan tanah hanya untuk kepentingan dirinya sendiri, apalagi jika hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Masyarakat. Menurut Pasal 17 UU Nomor 5 Tahun 1960, besarnya tanah yang boleh dikuasai oleh suatu keluarga atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, ditentukan dengan memperhatikan syarat-syarat dalam Pasal 2 ayat (3). Peraturan ini mengatur luas maksimum dan minimum tanah yang boleh dimiliki.

Meskipun para pemilik hak yang terkena dampak kegiatan pengadaan tanah diharuskan melepaskan hak atas tanahnya, pemilik tanah berhak mendapatkan ganti rugi atas penyerahan hak atas tanahnya. Menurut Soedharyo, pengadaan tanah adalah suatu kegiatan melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat di antara pemegang hak atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi.³

Ganti rugi merupakan aspek penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan hal ini merupakan salah satu bagian yang rentan konflik ketika tidak tercapainya kesepakatan diantara pemilik hak atas tanah dan pihak yang ingin mengembangkan tanah tersebut untuk kepentingan umum. Walaupun ganti rugi secara teoritis dimaksudkan

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001) h. 76

untuk melindungi kepentingan masyarakat yang tanahnya diambil alih, ada banyak kejadian dimana masyarakat tersebut akhirnya menjadi sasaran ketidakadilan sosial. Hal ini jelas tidak diinginkan dalam konteks pembangunan nasional, karena seluruh kekayaan sumber daya alam di Indonesia harus digunakan demi kesejahteraan seluruh masyarakat, dan bukan dieksploitasi demi keuntungan segelintir orang saja.

Metode ganti rugi yang digunakan tidak hanya memperhitungkan kerugian material saja, namun juga mempertimbangkan kerugian immaterial, seperti pemulihan stabilitas sosial dan kesejahteraan masyarakat yang direlokasi.

Menurut A.P Parlindungan, ganti rugi yang diberikan dalam kegiatan pengadaan tanah haruslah layak dan sesuai dengan peraturan undang-undang.⁴ Oleh karena itu, untuk mencegah terjadinya keresahan sosial yang timbul akibat adanya kegiatan pengadaan tanah, maka asas-asas pengadaan tanah harus diperhatikan dalam pemberian ganti rugi untuk menghindari sengketa antar para pihak yang terkait. Asas-asas pengadaan tanah terkait berlandaskan penjelasan atas Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun yaitu: 1) Asas Kemanusiaan; 2) Asas Keadilan; 3) Asas Kemanfaatan; 4) Asas Kepastian; 5) Asas Keterbukaan; 6) Asas Kesepakatan; 7) Asas Keikutsertaan; 8) Asas Kesejahteraan; 9) Asas Keberlanjutan; 10) Asas Keselarasan. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Pasal 36 mengatakan bahwa: "Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: a) uang; b) tanah pengganti; c) permukiman kembali; d) kepemilikan saham; atau e) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak."

Pemilik Tanah menentukan bentuk ganti rugi yang dilakukan selama musyawarah. Setelah Pemilik Tanah memutuskan bentuk ganti rugi yang diinginkan, Penilai Publik melakukan penilaian terhadap tanah dan aset yang dimiliki Pemilik Tanah. Dalam menetapkan ganti rugi, Penilai Publik wajib berpedoman pada pedoman yang tertuang dalam Petunjuk Teknis Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306. Penilai Publik juga harus mematuhi peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 serta Permenkeu Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

Setelah Penilai Publik menentukan besarnya ganti rugi yang sesuai untuk diberikan kepada pemilik tanah, Penilai Publik wajib menyusun laporan penilaian. Oleh karena itu, laporan penilaian merinci besaran ganti rugi yang akan diterima pemilik hak atas tanah, menyajikan gambaran besaran ganti rugi atas objek yang dinilai, dan memberikan informasi rinci mengenai penilaian aset tersebut.

Hasil penilaian Penilai Publik merupakan faktor terpenting dalam melakukan musyawarah/negosiasi ganti rugi pengadaan tanah antara Pemegang Hak atas Tanah dengan badan yang membutuhkan tanah. Hasil penilaian ini bersifat final artinya pemerintah dan/atau badan yang memerlukan tanah milik masyarakat membayarkan sesuai hasil penilaian dan menutup ruang musyawarah mengenai besar dan jumlahnya, terbatas pada musyawarah mengenai bentuk ganti kerugian (Pasal 31 ayat 1 dan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012).

B. Tanggungjawab Penilai Pertanahan dalam Menilai Nilai Tanah yang Tidak Sesuai dengan Asas-Asas Pengadaan Tanah

Untuk menyelenggarakan pembangunan nasional, pemerintah membutuhkan perekonomian nasional yang kuat dan efisien serta menerapkan standar pengelolaan yang

⁴ A.P Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan* (Bandung: Mandar Maju, 2003) h. 21

transparan dan bertanggungjawab, jadi harus mempertimbangkan pendapat yang ahli. hasil penilaian yang dibuat oleh Penilai sangat diperlukan, khususnya Penilai Publik sebagaimana diatur dalam Permenkeu Nomor: 101/PMK.01/2014 Tahun 2014 tentang Penilai Publik dan telah diperbarui menjadi Permenkeu Nomor: 56/PMK.01/2017 Tahun 2017 dan Permenkeu Nomor: 228/PMK.01/2019 Tahun 2019 (PMK Penilai Publik).

Penilai Publik tergabung dalam suatu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang merupakan suatu badan usaha yang sah secara hukum dan menjadi wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya. KJPP sebagai badan hukum mempunyai tanggung jawab hukum atas hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai yang ditunjuknya, baik kepada Klien maupun pihak ketiga terkait. Penilai Publik wajib berpegang pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan mengikuti kode etik yang tertuang dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dalam melakukan penilaian dan memberikan pendapat tertulis.

Melalui penetapan undang-undang, pemerintah dapat secara efektif mencegah individu atau lembaga menggunakan kewenangannya secara tidak terduga atau sewenang-wenang. Apabila perbuatan Pemerintah dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, hal tersebut akan berimplikasi terjaminnya perlindungan hukum bagi masyarakat. Aparat pemerintah yang bertindak sudah sesuai dengan hukum, maka akan memberikan ketenangan bagi warga masyarakat pada umumnya.⁵

Publik yang ditunjuk oleh Pemerintah memiliki peran penting yang menentukan tercapai atau tidak proses pengadaan tanah. Jika tindakan Penilai Publik dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, ini jelas memberikan perlindungan hukum dan memberikan kepastian kepada pemegang hak milik dalam penggantian atas kerugian proses pengadaan tanah.

Negara wajib memberikan besaran nilai ganti rugi yang layak terhadap tanah masyarakat yang terkena dampak pembangunan. Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Penilai Publik yang melakukan penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum diwajibkan untuk bertanggung jawab atas hasil penilaian tersebut. Penilai Publik harus mempertanggungjawabkannya apabila pemilik hak atas tanah memperlakukan atau menjadikannya objek sengketa hasil penilaian mereka. Oleh karenanya selama proses penilaian, Penilai Publik wajib menjunjung tinggi prosedur penilaian yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan agar dapat memberikan penjelasan secara rinci nilai besarnya ganti rugi atas tanah dalam laporan penilaian. Shaeful Radian Natapermana menyatakan, Penilai Publik dapat disanksi pidana apabila memperoleh sejumlah uang dalam penilaiannya dan terbukti dari salah satu pihak yang memberi sehingga mengakibatkan hasil penilaian berubah, atau terlibat penipuan atau memanipulasi data yang dipakai untuk landasan penilaian ganti rugi yang dimaksud.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum hasil laporan penilaian penilai publik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersifat final artinya pemerintah dan/atau badan yang memerlukan tanah milik masyarakat membayarkan sesuai hasil penilaian dan menutup ruang musyawarah mengenai besar dan jumlahnya. Tanggung jawab penilai pertanahan dalam menilai nilai tanah yang tidak sesuai dengan asas-asas pengadaan tanah yang dapat

⁵ Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah* (Bandung: Refika Aditama, 2016), h. 194

merugikan salah satu pihak dan menimbulkan sengketa antara para pihak yang terlibat didalamnya dapat dikenakan sanksi administratif dan/ atau sanksi pidana

REFERENSI

- A P Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 2003.
- Agus Suntoro. "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM". *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan* 5, no. 1 (2019).
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, Bandung: Refika Aditama, 2016.

Conflict of Interest Statement: The author(s) declares that research was conducted in the absence of any commercial or financial relationship that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright: © AUTHOR. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License. (CC-BY NC), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

PAMALI: *Pattimura Magister Law Review* is an open access and peer-reviewed journal published by Postgraduate Program Magister of Law, Universitas *Pattimura*, Ambon, Indonesia.

