

TESIS

**POLITIK HUKUM MENCIPTAKAN KEADILAN DAN
KEPASTIAN BAGI APPRAISAL DALAM PENILAIAN
GANTI RUGI PADA PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



VALENTINUS CLAUDIO KURNIAWAN PUTRA

205203183

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**



PERSETUJUAN TESIS

Nama : VALENTINUS CLAUDIO KURNIAWAN
PUTRA

Nomor Mahasiswa : 205203183

Konsentrasi : Litigasi

Judul Proposal Tesis : **POLITIK HUKUM MENCIPTAKAN
KEADILAN DAN KEPASTIAN BAGI
APPRAISAL DALAM PENILAIAN
GANTI RUGI PADA PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

Nama Pembimbing	Tanggal	Tanda Tangan
1. Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum.	28 Juli 2022	
2. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.	4 Agustus 2022	



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : Valentinus Claudio Kurniawan Putra
Nomor Mahasiswa : 205203183
Konsentrasi : Litigasi
Judul Proposal Tesis : **POLITIK HUKUM MENCIPTAKAN
KEADILAN DAN KEPASTIAN BAGI
APPRAISAL DALAM PENILAIAN
GANTI RUGI PADA PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

Telah diuji dan dinyatakan lulus dihadapan dewan penguji pada tanggal 22 Agustus 2022

Dewan Penguji	Nama	Tanda Tangan
1. Ketua	Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum.	
2. Sekretaris	Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.	
3. Anggota	Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M.	

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M.

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



**FAKULTAS
HUKUM**
Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Valentinus Claudio Kurniawan Putra

Nomor Mahasiswa : 205203183

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis saya yang berjudul: **“POLITIK HUKUM MENCIPTAKAN KEADILAN DAN KEPASTIAN BAGI APPRAISAL DALAM PENILAIAN GANTI RUGI PADA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”** adalah asli hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari hasil karya orang lain baik sebagian maupun seluruhnya. Apabila dikemudian hari terdapat plagiasi dalam tesis saya tersebut di atas, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun peraturan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 08 Agustus 2022

Yang menyatakan,



Valentinus Claudio Kurniawan Putra

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala anugerah dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Politik Hukum Menciptakan Keadilan Dan Kepastian Bagi Appraisal Dalam Penilaian Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik berkat bantuan serta dukungan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih serta mempersembahkan tesis ini kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala anugerah yang dilimpahkan kepada penulis, sehingga mampu menyelesaikan tesis ini dengan baik;
2. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas dukungan yang telah diberikan;
3. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas dukungan yang telah diberikan;
4. Bapak Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M. selaku Kepala Program Studi Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas dukungan yang telah diberikan;

5. Ibu Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah dengan penuh kesabaran, ketulusan memberikan petunjuk serta arahan bagi penulis dalam penyusunan tesis mulai dari awal hingga penulisan tesis ini selesai.
6. Bapak. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak membimbing dan membagikan ilmunya kepada penulis;
7. Seluruh dosen Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membagikan ilmu dan dukungan kepada penulis serta para staff Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang juga telah membantu penulis tanpa pamrih;
8. Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan dan Pengadilan Negeri Sleman Yogyakarta.
9. Keluarga besar, istri, teman-teman, serta semua pihak yang telah membantu penulis sampai akhirnya mampu menyelesaikan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Tesis ini masih jauh dari sempurna, sehingga nantinya bisa menjadi masukan bagi penelitian selanjutnya. Tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan serta memberikan wawasan bagi pembaca, khususnya di dalam dunia hukum. Terimakasih

Yogyakarta, 08 Agustus 2022



Valentinus Claudio Kurniawan Putra

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	22
C. Tujuan Penelitian	22
D. Manfaat Penelitian	23
E. Keaslian Penelitian	23
F. Batasan Konsep	30
G. Sistematika Penulisan	33
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	35
1. Pengertian Pengadaan Tanah	35
2. Kepentingan Umum	38

3. Panitia Pengadaan Tanah	44
B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Perdata	49
C. Mekanisme Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	59
D. Landasan Teori	74
1. Teori Kepastian Hukum	75
2. Teori Prinsip Keadilan	78
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	82
B. Pendekatan Penelitian	82
C. Data	83
D. Metode Pengumpulan Data	84
E. Metode Analisis Data	85
F. Proses Berpikir	85
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Dasar Penafsiran Hakim dalam Menentukan Putusan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	86
B. Perlindungan Hukum Bagi <i>Appraisal</i> Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	105

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan 118

B. Saran 120

DAFTAR PUSTAKA 121



ABSTRAK

Penilai Pertanahan merupakan pihak ketiga atau pihak independent yang ditunjuk oleh panitia pengadaan tanah untuk melakukan perhitungan menentukan besarnya ganti kerugian terhadap asset yang terdampak dalam proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penilai Pertanahan merupakan pihak yang diakui oleh negara yaitu Kementerian Keuangan dan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. Penilai Pertanahan memiliki kewenangan untuk memberikan atau menilai besaran ganti kerugian kepada tanah yang terdampak proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum belum sepenuhnya lengkap dan hanya mengatur proses serta apa saja yang menjadi bahan penilaian di dalam proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Fakta di lapangan menunjukkan masih kurangnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi penilai pertanahan untuk melakukan perhitungan besaran ganti kerugian dalam proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan proses berfikir deduktif. Dengan menerapkan teori pertimbangan hakim dalam memutus perkara perdata, teori kepastian hukum, dan teori keadilan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hakim selalu mengabdikan tuntutan warga terdampak di beberapa kasus yang dibahas di dalam penelitian ini, juga belum diaturnya Undang-Undang yang mengatur tentang Penilai Pertanahan/*Appraisal* sehingga masih adanya kekosongan hukum (*rechts vacuum*) mengenai Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kata Kunci: Penilai Pertanahan, Putusan Hakim, Undang-Undang baru

ABSTRACT

Appraiser is a third party or independent party appointed by the land acquisition committee to calculate the amount of compensation for the affected assets in the land acquisition project for development for the public interest. Land Appraiser is a party recognized by the state, namely the Ministry of Finance and the Financial Services Authority of the Republic of Indonesia. Appraisers are parties recognized by the state, namely the Ministry of Finance and the Financial Services Authority of the Republic of Indonesia. Appraiser has the authority to award or assess the amount of compensation to land affected by land acquisition projects for development for the public interest. Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development for Development for Public Interest is not yet fully complete and only regulates the process and what is the material for assessment in land acquisition projects for development for the public interest. In Facts show that there is still a lack of legal protection and legal certainty for land appraisers to calculate the amount of compensation in land acquisition projects for development for the public interest. This research uses normative research methods with a deductive thinking process. By applying the theory of judges' considerations in deciding civil cases, the theory of legal certainty, and the theory of justice. The results of this study show that the judge always grants the demands of affected residents in several cases discussed in this study, as well as the non-regulation of the Law governing land appraisers /Appraisal so that there is still a legal vacuum (rechts vacuum) regarding Land Acquisition for Development for Public Interest

Keywords: Appraisal, Judge's Ruling, New Laws.