

**FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PERTANAHAN DALAM  
PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL**

**DISERTASI**

Oleh

**HENRICUS JUDI ADRIANTO**

2007190008



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2023**

**FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PERTANAHAN DALAM  
PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL**

**DISERTASI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar  
Doktor Hukum (Dr.) pada Program Studi Hukum Program Doktor  
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh

**HENRICUS JUDI ADRIANTO**

2007190008



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2023**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA.  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

**PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Henricus Judi Adrianto  
NIM : 2007190008  
Program Studi : Hukum Program Doktor  
Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PERTANAHAN DALAM PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL”:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 24 November 2023



**Henricus Judi Adrianto**  
NIM: 2007190008



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA.  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

**PERSETUJUAN TIM PROMOTOR**

**FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PERTANAHAN DALAM  
PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL**  
Oleh:

Nama : Henricus Judi Adrianto  
NIM : 2007190008  
Program Studi : Hukum Program Doktor  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Ujian Terbuka guna mencapai gelar Doktor Hukum pada Program Studi Hukum Program Doktor Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 24 November 2023

Menyetujui,

Promotor

**Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FCB.arb.**  
NIP/NIDN: 0017066603

Co Promotor I

**Dr. Bernard Nainggolan, S.H., M.H.**  
NIP/NIDN: 141103/0304106202

Co Promotor II

**Dr. Aartje Tehupeiorry, S.H., M.H.**  
NIP/NIDN: 981456/0314086404



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA.  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PERTANAHAN DALAM  
PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL**

Nama : Henricus Judi Adrianto  
NIM : 2007190008  
Program Studi : Hukum Program Doktor  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Disertasi dipertahankan didepan Dewan Penguji dalam Ujian Terbuka guna mencapai gelar Doktor Hukum pada Program Studi Hukum Program Doktor Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia dan diterima untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Doktor (Dr.).

Jakarta, 24 November 2023

Mengesahkan,  
Universitas Kristen Indonesia

Direktur  
Program Pascasarjana



**Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., P.A.**  
NIP/NIDN: 001473/0320116402



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

**Pernyataan Dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Henricus Judi Ardiyanto  
NIM : 2007190008  
Program Studi : Hukum Program Doktor  
Fakultas : Program Pascasarjana  
Jenis Tugas Akhir : Disertasi  
Judul : FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI  
PERTANAHAN DALAM PENGADAAN TANAH  
PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 24 November 2023



**Henricus Judi Ardiyanto**  
NIM: 2007190008

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan anugerah, kasih dan penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Disertasi yang akan diajukan kepada Program Pascasarjana Doktor. Disertasi yang penulis beri judul: **FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PERTANAHAN DALAM PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL**. Sangat banyak pihak terlibat dalam pembuatan disertasi ini, mulai dari dukungan doa, moril dan materil. Sehingga, selesainya disertasi ini tidak terlepas dari bimbingan, arahan dan bantuan semua pihak sehingga saya dapat menjalankan program doktor ilmu hukum. Untuk itu saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

- 1) Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.BA., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
- 2) Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd. PA., selaku Direktur Pogram Pasca Sarjana Universitas Kristen Indonesia.
- 3) Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.S., M.H., selaku Ketua Program Studi Doktor Hukum Universitas Kristen Indonesia.
- 4) Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FCB.arb, sebagai Ketua Tim Promotor, yang telah berkenan meluangkan waktu meskipun dalam kesibukan yang tinggi, masih menyempatkan diri untuk membimbing, memberikan arahan dan pencerahan bagi penulisan maupun penyempurnaan disertasi ini.
- 5) Dr. Bernard Naingolan, S.H., M.H., Ko - Promotor I, sebagai anggota Tim Promotor yang berkenan berbagi pengalaman atas praktik menjalankan usaha (*going concern*) yang beliau lakukan dalam pekerjaannya sebagai Kurator.
- 6) Dr. Aartje Tehupeiroy, S.H., M.H., Ko - Promotor II, sebagai anggota Tim Promotor yang berkenan berbagi ilmu dengan metodologi penelitian yang baik dalam penulisan disertasi ini.
- 7) Para Pengajar di Program Studi Hukum Universitas Kristen Indonesia.
- 8) Para Staf Administrasi di Program Studi Hukum Universitas Kristen Indonesia.
- 9) Teman-Teman Mahasiswa S3 UKI Angkatan Pertama 2020.
- 10) Keluarga Henricus Judi Adrianto, yakni Istri tercinta Ir. Marleen Erna Dien M.Si, dan Anak tercinta : Vico Yudi Saputro SH, M.Ec.Dev. dan Pricilia Dwi Angreni Putri SH, M.Kn
- 11) Karyawan KJPP Henricus Judi Agdrianto dan Rekan

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segenap budi dan jasa baik yang telah diberikan kepada penulis dalam merampungkan penelitian ini. Sudi kiranya hasil penelitian ini dan penulisan disertasi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, khususnya bagi kalangan masyarakat.

Jakarta, 24 Nopember 2023

**Henricus Judi Adrianto**

NIM: 2007190008

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PROMOTOR .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
LEMBAR PENGESAHAN.....	vi
LEMBAR SK DEWAN PENGUJI .....	vii
KATA PENGANTAR .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
ABSTRAK .....	xiv
ABSTRACT .....	xv
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	26
C. Rumusan Masalah.....	27
D. Tujuan Penelitian .....	27
E. Kegunaan Penelitian .....	28
a. Teoritis .....	28
b. Praktis .....	28
F. Kerangka Teori .....	28
G. Metode Penelitian .....	43
a. Tipe Penelitian .....	43
b. Pendekatan Penelitian.....	46
c. Spesifikasi Penelitian.....	48
d. Jenis dan Sumber Data.....	48
e. Teknik Pengumpulan Data.....	49
f. Teknik Analisa Data .....	51
g. Lokasi Penelitian.....	51
h. Orisinalitas Penelitian.....	51
<b>BAB II : FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI DALAM</b>	
<b>PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS</b>	
<b>NASIONAL.....</b>	<b>76</b>
A. Sejarah Pembentukan Penilai Dalam Pengadaan Tanah Pada	
Proyek Strategis Nasional .....	76
B. Asas-Asas Penilaian Pengadaan Tanah Pada Proyek Strategis	
Nasional .....	83
C. Pengaturan Pembentukan Penilai Dalam Pengadaan Tanah Pada	
Proyek Strategis Nasional .....	87
D. Fungsi Dan Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah	
pada Proyek Strategis Nasional.....	93
d.1. Fungsi Penilai dalam Pengadaan Tanah pada Proyek Strategis	
Nasional .....	93
d.2. Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah pada Proyek	



	Strategis Nasional .....	100
<b>BAB III</b>	<b>:</b>	<b>PRO DAN KONTRA DALAM LAPORAN HASIL PENILAIAN PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL.....</b>
		109
	A.	Proses Penilaian dalam Proyek Strategis Nasional .....
		109
	a.1.	Pengumuman Tender Melalui Website Pemerintah Daerah .....
		109
	a.2.	Syarat-Syarat Mengikuti Tender Yang Ditentukan Pejabat Pembuat Komitmen .....
		109
	a.3.	Syarat-Syarat Penilai untuk Mengikuti Proses Pengadaan Penilaian.....
		110
	a.4.	Pengumuman Pemenang Tender.....
		114
	a.5.	Kontrak Pemenang Tender.....
		114
	a.6.	Rapat Koordinasi dengan Tim Teknis Pemerintah Daerah .....
		116
	a.7.	Verifikasi Dokumen Tanah Yang akan Dibebaskan....
		116
	a.8.	Peninjauan ke Lokasi Tanah Yang akan Dibebaskan ..
		118
	a.9.	Penilaian Tanah Yang Dibebaskan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia .....
		126
	a.10.	Laporan Penilaian .....
		140
	a.11.	Sosialisasi ke Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Tanah Proyek Strategis Nasional .....
		146
	B.	Pro dan Kontra Hasil Penilaian.....
		149
	b.1.	Pro Terhadap Hasil Penilaian.....
		149
	b.2.	Kontra Terhadap Hasil Penilaian .....
		166
	C.	Analisis Teori.....
		172
<b>BAB IV</b>	<b>:</b>	<b>PENERAPAN DAN PENYELESAIAN KASUS-KASUS DALAM PROYEK STRATEGIS NASIONAL.....</b>
		187
	A.	Proyek-Proyek Yang Terkait dengan Pembebasan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional .....
		187
	a.1	Uraian Mengenai Pembebasan Tanah .....
		187
	a.2	Peraturan/Regulasi terkait Pembebasan Tanah .....
		189
	a.3	Penugasan Pekerjaan Pembebasan Tanah .....
		190
	a.4	Ruang Lingkup Pekerjaan .....
		191
	B.	Putusan Pengadilan pada Kasus Pembebasan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional .....
		196
	C.	Penerapan dan Penyelesaian Kasus-Kasus dalam Proyek Strategis Nasional .....
		199
	c.1.	Penyelesaian Melalui Pola Litigasi .....
		200
	c.2.	Penyelesaian Melalui Pola Non Litigasi .....
		206
	D.	Analisis Teori.....
		208

BAB V	:	PENUTUP	
		A. Simpulan .....	227
		B. Saran .....	228
DAFTAR PUSTAKA.....			229
LAMPIRAN.....			242



## ABSTRAK

Judul Disertasi: Fungsi dan Tanggung Jawab Penilai Pertanahan Dalam Pengadaan Tanah Pada Proyek Strategis Nasional

Penelitian ini membahas mengenai fungsi dan tanggung jawab penilai pertanahan dalam pengadaan tanah pada Proyek Strategis Nasional. Permasalahan pada penelitian ini adalah 1) Apakah fungsi dan tanggung jawab penilai dalam pengadaan tanah pada Proyek Strategi Nasional sudah mendapatkan perlindungan hukum; 2) Mengapa terjadi pro dan kontra dalam laporan hasil penilaian tim penilai dalam Proyek Strategis Nasional; dan 3) Bagaimana penerapan dan penyelesaian kasus-kasus dalam Proyek Strategis Nasional. Dalam penelitian ini menggunakan penelitian normatif-empiris yang merupakan suatu pemahaman hukum dalam arti norma (aturan) dan pelaksanaan aturan hukum dalam perilaku nyata sebagai akibat keberlakuan norma hukum. Pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum normatif-empiris meliputi: Pendekatan konseptual, Pendekatan perundang-undangan, Pendekatan kasus, Pendekatan sosiologi hukum. Adapun tanggung jawab penilai dalam pengadaan tanah pada Proyek Strategis Nasional adalah sebagai berikut: Penilai bertanggung jawab atas hasil penilaian dan/atau jasa yang diberikan, Penilai tidak mencampuradukkan dan/atau memuat kepentingan pribadi atas hasil penilaian, Penilai bertanggung jawab atas penandatanganan pernyataan Penilai dalam Laporan Penilaian. Hasil penilaian yang telah dituangkan dalam laporan penilaian dan telah disosialisasikan ke masyarakat yang terkena dampak pengadaan lahan dan instansi terkait tidak terlepas dari pro dan kontra terhadap hasil penilaian tersebut. Upaya Penyelesaian Sengketa secara umum bisa dilakukan dengan cara litigasi dan nonlitigasi, Cara litigasi adalah istilah dalam hukum mengenai penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Prosesnya dilakukan dengan penjabaran informasi dan bukti terkait sengketa dan ketika dipersidangkan gunanya adalah untuk menghindari permasalahan yang tidak terduga di kemudian hari kemudian masalah sengketa tersebut nantinya akan diselesaikan dibawah naungan hukum. penyelesaian sengketa non-litigasi atau Alternative Dispute Resolution (ADR) adalah sebuah upaya atau cara penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar Lembaga peradilan dengan beberapa cara yaitu cara arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Kesimpulan dari penelitian ini adalah peran Profesi Penilai dalam pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai kewenangannya sangat jelas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam mengantisipasi kemungkinan masalah yang terjadi dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, dapat dilakukan dengan peningkatan kemampuan sumber daya manusia (Penilai) yaitu peningkatan pengetahuan tentang manajemen risiko. Pada manajemen risiko pada dasarnya dilakukan melalui proses-proses yaitu identifikasi risiko, evaluasi dan pengukuran risiko, dan pengelolaan risiko. Dalam melaksanakan tugasnya sebagai Penilai, Penilai memerlukan regulator yang menaungi peran profesi Penilai. Pembuatan RUU Penilai merupakan peluang bagi profesi Penilai untuk menjadikan RUU Penilai pedoman atau standar dalam melakukan tugasnya, perlindungan dan kepastian hukum, optimalisasi penerimaan negara, serta mencegah krisis ekonomi.

Kata Kunci: *Penilai, Penilai Pertanahan, Pengadaan Tanah, Proyek Strategis Nasional.*

## ***ABSTRACT***

*Title Dissertation: Functions and Responsibilities of Land Appraisers in Land Acquisition for National Strategic Projects*

This research discusses the functions and responsibilities of land appraisers in land acquisition for National Strategic Projects. The problems in this research are 1) Have the functions and responsibilities of appraisers in land acquisition for the National Strategy Project received legal protection; 2) Why are there pros and cons in the assessment report of the assessment team in the National Strategic Project; and 3) How to implement and resolve cases in National Strategic Projects. This research uses normative-empirical research which is an understanding of law in the sense of norms (rules) and the implementation of legal rules in real behavior as a result of the implementation of legal norms. Approaches that can be used in normative-empirical legal research include: Conceptual approach, Statutory approach, Case approach, Sociology of law approach. The responsibilities of the appraiser in land acquisition in the National Strategic Project are as follows: The appraiser is responsible for the results of the appraisal and/or services provided, The appraiser does not mix up and/or contain personal interests in the assessment results, The Appraiser is responsible for signing the Appraiser's statement in the Appraisal Report. The results of the assessment that have been outlined in the assessment report and have been disseminated to communities affected by land acquisition and related agencies are inseparable from the pros and cons of the assessment results. Dispute Resolution efforts in general can be done by means of litigation and non-litigation, Litigation method is a term in law regarding dispute resolution through court channels. The process is carried out by elaborating information and evidence related to the dispute and when it is heard the point is to avoid unexpected problems in the future then the dispute problem will later be resolved under the auspices of the law. non-litigation dispute resolution or Alternative Dispute Resolution (ADR) is an effort or way of resolving disputes carried out outside the judicial institution in several ways, namely arbitration, consultation, negotiation, mediation, and conciliation. Conclusion of this research is that the role of the Appraiser Professional in procuring land for development in the public interest is very clear according to its authority as regulated in Law Number 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest. In anticipating possible problems that may occur in Land Acquisition for Public Use, this can be done by increasing the capability of human resources (Appraisers), namely increasing knowledge about risk management. Risk management is basically carried out through processes, namely risk identification, risk evaluation and measurement, and risk management. In carrying out their duties as an Appraiser, the Appraiser needs a regulator who oversees the role of the Appraiser profession. The drafting of the Appraisal Bill is an opportunity for the Appraisal profession to make the Appraisal Bill a guide or standard in carrying out its duties, providing legal protection and certainty, optimizing state revenues, and preventing economic crises.

*Key Word :Appraiser, Land Appraiser, Land Acquisition, National StrategicProject.*