

## **Perlindungan Hukum Atas Nilai Ganti Kerugian Yang Final Dan Mengikat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

<sup>1</sup>M. Mahrus Ali\*, <sup>2</sup>H. Joko Sriwidodo, <sup>3</sup>H. Erwin Owan Hermansyah  
<sup>123</sup>Universitas Bhayangkara Jakarta Raya  
<sup>1</sup>Maplawoffice8@gmail.com, <sup>2</sup>Joko.Sriwidodo@dsn.ubharajaya.ac.id,  
<sup>3</sup>Erwin.Owan@dsn.ubharajaya.ac.id

---

Received: 2 Feb 2026

Reviewed: 8 May 2026

Published: 29 Jun 2026

### **Abstract**

*In the life of the nation and the state, the government has a constitutional obligation to carry out development in order to realize justice, prosperity, and public welfare, as mandated by Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, which affirms that land, water, and natural resources contained therein are controlled by the state and utilized for the greatest prosperity of the people. Issues concerning land acquisition highlight legal certainty institutionalized through provisions that render the appraiser's valuation final and binding; however, this condition negates adequate legal protection for citizens whose land is acquired for public purposes. Based on regulatory disharmony, the finality of valuation, and structural inequality between the state and the community, legal protection for community rights over compensation values that are final and binding constitutes a limitation imposed by the state through its instruments of power. This limitation is exercised without providing sufficient space and legal remedies for affected citizens to seek justice when the appraiser's valuation is unreasonable and unfair.*

**Keywords:** land acquisition; compensation; KJPP valuation; legal protection; consignment

### **Abstrak**

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, pemerintah memiliki kewajiban konstitusional untuk melaksanakan pembangunan guna mewujudkan keadilan, kemakmuran, dan kesejahteraan rakyat sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang mana terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Permasalahan pembebasan tanah menegaskan kepastian hukum yang dilembagakan lewat ketentuan hasil penilaian Penilai yang bersifat final dan mengikat, akan tetapi menafikan ruang perlindungan hukum atas hak warga negara yang terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Berangkat dari uraian disharmoni regulasi, finalitas penilaian, ketimpangan struktural antara negara dan masyarakat serta, maka perlindungan hukum terhadap hak masyarakat atas nilai ganti kerugian yang memiliki sifat final dan mengikat adalah suatu pembatasan oleh negara melalui alat kekuasaan terhadap warga negara tanpa diberikan ruang dan upaya yang memadai untuk menuntut keadilan jika hasil penilaian penilai tidak layak dan adil.

**Kata kunci:** pengadaan tanah; ganti kerugian; penilaian KJPP; perlindungan hukum; konsinyasi.

## **PENDAHULUAN**

Pendahuluan hendaknya menjabarkan tujuan penulisan artikel secara jelas. Di dalam pendahuluan, dijabarkan penjelasan secara naratif mengenai alasan mengapa penelitian dan kajian perlu untuk dilakukan. Pendahuluan hendaknya mencakup rujukan utama yang relevan dengan kajian yang ditulis. Selain itu, perlu dinyatakan pula kontribusi dan signifikansi artikel terhadap pengembangan keilmuan dan praktis di bidang keilmuan terkait.

Pendahuluan ini terdiri dari latar belakang penelitian atau kajian dengan menjabarkan fenomena update terkait topik penelitian atau kajian, dilanjutkan dengan penjabaran telaah literatur dari beberapa penelitian terdahulu (*state of the art*) untuk menunjukkan keterbatasan penelitian terdahulu. Pendahuluan juga hendaknya mencantumkan secara jelas novelty atau kebaruan dari penelitian atau kajian yang dilakukan. Bagian pendahuluan ini ditulis dalam format Calibri font 12 pt, dengan margins: dalam 3.5 cm, luar 3 cm, atas 2.25 cm, dan bawah 2.25 cm, spasi 1,15 pada kerta A4. Sitasi dan referensi ditulis dengan mengikuti format style *Turabian 8th edition (full note)*, dan menggunakan software manajemen referensi (Mendeley, Zotero, etc).

Salah satu tujuan berdirinya negara sebagaimana tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah memajukan kesejahteraan umum. Frasa ini mencerminkan tujuan didirikannya negara, yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah melalui pembangunan disegala bidang, negara melalui pemerintah melakukan pembangunan yang memerlukan sarana berupa tanah untuk membangun fasilitas publik dengan tetap harus memperhatikan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan.<sup>1</sup>

Dalam melaksanakan fungsi regulasi, negara tidak boleh dilakukan perbuatan sewenang-wenang (*willekeur*). Pembatasan terhadap hak individu atas tanah demi kepentingan lebih luas (umum) hanya dibenarkan secara konstitusional apabila disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Prinsip ini pun menjadi *sine qua non*, unsur yang mutlak harus ada supaya tindakan negara tak berubah menjadi perampasan (*confiscation*) yang sewenang-wenang.<sup>2</sup>

Pembangunan nasional yang dilakukan pemerintah kerap membutuhkan tanah dalam jumlah yang signifikan untuk berbagai proyek infrastruktur dan kepentingan umum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai landasan yang menegaskan bahwa setiap pengadaan tanah haruslah dilaksanakan dengan memperhatikan kepentingan pembangunan sekaligus melindungi hak-hak masyarakat yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum, yang didalamnya mengatur adanya prinsip ganti kerugian yang layak dan adil bagi pemilik tanah yang terkena, agar pengadaan tanah diterima semua pihak.

Untuk menjamin prinsip tersebut, penentuan ganti kerugian yang layak dan adil dilakukan melalui mekanisme penilaian yang dilakukan seorang Penilai Publik atau Penilai

---

<sup>1</sup> Pri Pambudi Teguh, *Keberatan Dan Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Biro Hukum dan Humas MA RI, 20023) hlm. 13.

<sup>2</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H Ayat (4).

Pertanahan yang independent dan profesional untuk menilai ganti kerugian. Diperlukannya penilai yang independen adalah untuk memastikan tidak adanya konflik kepentingan dalam penilaian, sehingga tidak ada pihak yang lebih cenderung menguntungkan pihak manapun. UU Pengadaan Tanah memberikan kewenangan atributif kepada Penilai, dalam hal ini khususnya Penilai Pertanahan, untuk menentukan nilai objek pengadaan tanah sebagai dasar penetapan musyawarah ganti kerugian yang akan dilakukan dengan Pihak Yang Berhak. Hal tersebut menunjukkan posisi penting Penilai karena menjadi acuan dan dasar untuk bisa menentukan besaran ganti kerugian.<sup>3</sup> Konsep penilaian yang digunakan bukanlah sekadar Nilai Pasar biasa, melainkan *Market Value Plus Plus*, yang memperhitungkan kompensasi atas kerugian non-fisik sehingga nilai akhir kompensasi *typically* melebihi nilai pasar wajar.<sup>4</sup>

Ketentuan dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, secara tegas menetapkan bahwa besaran nilai ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian bersifat final dan mengikat. Pengaturan serupa juga dapat ditemukan di dalam Pasal 69 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 sebagaimana telah diubah lewat Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan hasil penilaian penilai bersifat final dan mengikat.

Distorsi akibat finalitas penilaian ini memicu sejumlah konflik. Sebagai contohnya, pembebasan lahan pada jalan tol Solo-Yogyakarta, seorang warga (Ngadimin) mengajukan gugatan atas nilai ganti rugi yang dianggap terlalu kecil. Dalam amar putusan No. 137/Pdt.G/2021/PN.KIn, Mahkamah Agung menolak gugatan karena sudah melewati batas waktu mengajukan gugatan, meskipun kesalahan ada di pihak penggugat, namun yang perlu dicatat adalah nilai tanah yang bernilai Rp 624 juta, harus ternilai dengan harga Rp 72 juta.<sup>5</sup>

Kasus selanjutnya terjadi di Gresik, dimana sejumlah warga mengajukan keberatan terhadap nilai ganti rugi pembebasan tanah atas pembangunan tol KLBM (Krian-Legundi-Bunder-Manyar) karena nilai ganti rugi tidak sesuai. Pengadilan Negeri (PN) Gresik dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN.Gsk, lalu menolak gugatan tersebut dengan beberapa alasan, salah satunya karena telah dilakukannya konsinyasi dan dianggap sudah tak ada hak atas tanah itu.<sup>6</sup>

Contoh lainnya terlihat dalam proyek pembangunan Bendungan Karian di Lebak, masyarakat setempat menolak nilai ganti rugi yang ditetapkan tim appraisal karena dianggap tidak sebanding dengan nilai tanah dan hilangnya ikatan sosial-budaya. Sengketa ini pun diajukan ke pengadilan hingga tingkat kasasi. Namun, MA dalam Putusan No. 271 K/Pdt/2023 kemudian menolak permohonan warga dengan pertimbangan keberatan diajukan lewat dari 14 hari setelah musyawarah sehingga penetapan ganti rugi dianggap telah sesuai dengan

---

<sup>3</sup> Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 63 Ayat (1)

<sup>4</sup> Effendry, "Penetapan Ganti Rugi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 9 Ayat 2," *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 11 No. 1, 2025, hlm. 3.

<sup>5</sup> Mahkamah Agung RI, Putusan No. 137/Pdt.G/2021/PN KIn antara Ngadimin dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten dan Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi.

<sup>6</sup> Pengadilan Negeri Gresik, Putusan No. 3/Pdt.G/2017/PN.Gsk antara Sudarwati dkk dengan Pemerintah RI dkk.

prosedur UU No. 2 Tahun 2012 yang bersifat final dan mengikat.<sup>7</sup> Kemudian contoh kasus sebagaimana perkara Nomor:598/Pdt.G/2021/PN.Bks yang dalam putusannya menyatakan permohonan keberatan nilai ganti rugi para pemohon tidak dapat diterima, salah satu pertimbangan pentingnya adalah karena tidak adanya Penilai pembanding yang diajukan oleh Pemohon keberatan, alasan Pemohon tidak dapat mengajukan Penilai pembanding dari Kantor Jasa Penilai Publik adalah karena Kantor Jasa Penilai Publik tidak mau menilai kembali objek yang telah dinilai oleh kantor KJPP lain. Jadi upaya menghadirkan Hasil Penilaian Pembanding tertutup rapat karena adanya sifat Final dan mengikat atas hasil penilaian Penilai yang telah ditunjuk pemerintah.

Permasalahan pembebasan tanah menegaskan kepastian hukum yang dilembagakan lewat ketentuan hasil penilaian Penilai yang bersifat final dan mengikat, akan tetapi menafikan ruang perlindungan hukum atas hak-hak bagi warga negara yang terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Kepastian hukum memang diperlukan dalam hal memberikan stabilitas dan prediktabilitas, tetapi tanpa keadilan dan perlindungan hukum, kepastian hukum akan kehilangan legitimasi sosialnya. Berangkat dari uraian disharmoni regulasi, finalitas penilaian, ketimpangan struktural antara negara dan masyarakat serta, maka perlindungan hukum terhadap hak masyarakat atas nilai ganti kerugian yang memiliki sifat final dan mengikat adalah suatu pembatasan oleh negara melalui alat kekuasaan terhadap warga negara tanpa diberikan ruang dan upaya yang memadai untuk menuntut keadilan jika hasil penilaian penilai tidak layak dan adil.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merujuk pada serangkaian tahapan terencana yang digunakan pada proses penelitian. Pada dasarnya, ini merupakan pendekatan ilmiah yang diterapkan untuk bisa memecahkan persoalan atau memperluas wawasan keilmuan melalui cara-cara yang sistematis dan teruji. Penelitian menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus kepada analisis bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai landasan untuk diteliti dengan melakukan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang relevan dengan permasalahan yang diteliti (*law in books*).<sup>8</sup> Namun, hukum juga hidup dan termanifestasi dalam hukum di dalam tindakan (*law in action*), yaitu hukum yang dipraktikkan, diterapkan, dan juga dialami pada realitas sosial. Ketegangan antara *law in books* dan *law in action* menjadi titik kritis yang melatarbelakangi penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil Penilaian Sebagai Angka Resmi Dalam Sistem Pengadaan Tanah**

Secara normatif, konstruksi hukum pengadaan tanah menempatkan Penilai sebagai produsen *nilai* (valuation) yang wajib dipertanggungjawabkan, sementara Lembaga Pertanahan (ATR/BPN melalui perangkatnya) menjadi simpul administratif yang menerima

---

<sup>7</sup> Mahkamah Agung RI, Putusan No. 271 K/Pdt/2023 antara Jasir dkk dengan Pemerintah RI dkk.

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 13.

hasil penilaian dan menyelenggarakan musyawarah. UU Pengadaan Tanah merumuskan tahap penilaian sebagai fase yang secara langsung menghubungkan “objek” (bidang tanah per bidang) dengan “angka ganti kerugian”. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilakukan bidang per bidang dan mencakup tanah, ruang atas/bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>9</sup>

Dari sisi tanggung jawab, Penilai atau Appraiser “wajib bertanggung jawab” atas penilaian yang dilaksanakan, dan pelanggaran atas kewajiban tersebut dapat berkonsekuensi sanksi administratif dan/atau pidana.<sup>10</sup> Artinya, sejak awal hukum memang tidak membayangkan penilaian sebagai opini yang “cair” dan mudah dinegosiasikan; sejak awal hukum memang diperlakukan sebagai kerja profesional yang memiliki standar pertanggungjawabannya sendiri.

Namun demikian, yang menjadikan hasil penilaian benar-benar “berdaya” dalam proses adalah norma yang menyatakan bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara, lalu “menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian”.<sup>11</sup> Dengan kata lain, angka penilaian bukan sekadar “masukan”, melainkan *anchor* resmi yang wajib dipakai dalam forum musyawarah. Ini sejalan dengan desain musyawarah dalam UU: musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian “berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian”.<sup>12</sup> Jika ditarik ke konsepsi prosedural, konstruksi ini memunculkan dua lapis relasi:

- (1) Relasi *administratif* antara Lembaga Pertanahan dan Penilai (hasil penilaian sebagai dokumen yang diserahkan dengan berita acara), dan
- (2) Relasi *deliberatif* antara Lembaga Pertanahan dan Pihak yang Berhak (musyawarah).
- (3) Tetapi relasi tidak berdiri di ruang kosong; ia “dikunci” oleh relasi
- (4) karena musyawarah diwajibkan bertumpu pada angka hasil penilaian.

Di titik ini, kedudukan hasil penilaian sebagai dasar musyawarah dapat dibaca dalam tiga fungsi yang saling terkait;

- 1) Hasil penilaian berfungsi sebagai *baseline* besaran ganti kerugian yang “legal” (bukan sekadar “wajar” versi salah satu pihak). Forum musyawarah tidak memulai penentuan nilai dari nol, melainkan dari angka yang telah diproduksi melalui mandat formal dan mekanisme pertanggungjawaban Penilai. Ini membedakan musyawarah pengadaan tanah dari negosiasi perdata biasa: dalam negosiasi biasa, harga dibentuk oleh tawar-menawar; dalam pengadaan tanah, angka awal dibentuk oleh “otoritas profesional” yang diangkat melalui prosedur dan lalu dipakai oleh administrasi negara sebagai rujukan.
- 2) Hasil penilaian berfungsi sebagai *instrumen standardisasi* agar pemberian ganti kerugian tidak terfragmentasi menjadi “*bargaining case-by-case*” yang rawan disparitas tanpa justifikasi. UU memang membuka ragam bentuk ganti kerugian (uang,

---

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 33.

<sup>10</sup> *Ibid.*, Pasal 32 ayat (1)–(2).

<sup>11</sup> *Ibid.*, Pasal 34 ayat (2)–(3).

<sup>12</sup> *Ibid.*, Pasal 37 ayat (1).

tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui).<sup>13</sup> Tetapi ragam bentuk itu bukan berarti ragam nilai ditentukan semata oleh kekuatan tawar. Ketika penetapan bentuk dilakukan, nilai penilaian tetap mengikat sebagai basis perhitungan, sehingga pilihan bentuk tidak dapat dipakai untuk “menciptakan” nilai baru yang lepas dari laporan penilai.

- 3) Hasil penilaian berfungsi sebagai *pembatas* ruang musyawarah. Musyawarah dalam UU bukan forum “mengadili benar-salah” metodologi penilai; ia forum mencapai kesepakatan bentuk dan/atau besaran, tetapi dengan syarat besaran itu berangkat dari hasil penilaian. Karena itu, perdebatan substantif yang menyerang metode penilaian misalnya klaim bahwa harga pasar seharusnya sekian atau penggunaan *highest and best use* secara desain hukum lebih tepat diarahkan ke mekanisme keberatan di pengadilan (ketika musyawarah tidak mencapai kesepakatan), bukan diurai tuntas dalam musyawarah. Ini terlihat dari struktur Undang-Undanganya sendiri, yaitu jika tidak terjadi kesepakatan, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri adalah paling lamanya 14 hari kerja setelah musyawarah.<sup>14</sup>

Kedudukan hasil penilaian sebagai dasar musyawarah menjadi semakin nyata ketika dibaca melalui “praktik angka” dalam kasus utama yang Anda jadikan rujukan, yaitu Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan Nomor 598/Pdt.G/2021/PN Bks (Pemohon: H. Sutadji, Termohon antara lain Kementerian PUPR cq. unit pelaksana terkait, ATR/BPN cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dan KJPP Rizki Djunaedy dan Rekan sebagai penilai). Dalam perkara ini, duduk perkara memperlihatkan bagaimana laporan penilai bukan hanya memberi “total nilai”, tetapi juga mem-breakdown komponen ganti kerugian ke dalam unsur fisik dan nonfisik yang kemudian menjadi bahan musyawarah dan sekaligus bahan klaim keberatan.<sup>15</sup>

Pemohon (pemilik hak) memiliki setidaknya dua bidang yang terdampak. Dalam berkas perkara, penilaian untuk salah satu bidang (misalnya SHM tertentu) ditampilkan sebagai *Nilai Penggantian Wajar (NPW)* dengan total tertentu yang dirinci: nilai tanah (berdasar harga per meter persegi), nilai bangunan (harga per meter persegi bangunan), nilai tanaman, serta komponen nonfisik seperti solatium, biaya transaksi, dan masa tunggu. Rincian ini menunjukkan dua hal.

- (1) “Angka dasar” yang dibawa ke musyawarah bukan sekadar “harga tanah” melainkan paket nilai yang secara profesional dinilai layak termasuk kerugian lain yang dapat dinilai.
- (2) Karena paket itu sudah dipresentasikan sebagai “hasil penilaian”, maka musyawarah secara realistis bergerak pada dua jalur: menerima paket itu, atau menolak dan menempuh keberatan.

Dalam kasus PN Bekasi, Pemohon menolak dan mengajukan keberatan, dengan argumen yang pada pokoknya mempersoalkan ketidaklayakan angka penilaian dibanding

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, Pasal 36.

<sup>14</sup> *Ibid.*, Pasal 38 ayat (1).

<sup>15</sup> Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan No. 598/Pdt.G/2021/PN Bks antara H. Djirah dkk melawan KemenPUPR dkk.

“harga pasar” yang menurut Pemohon jauh lebih tinggi, sehingga tuntutananya menghitung ulang nilai tanah per meter dan komponen lain.<sup>16</sup>

Maka, kedudukan hasil penilaian sebagai dasar musyawarah dapat disimpulkan bukan sekadar “prosedural” (sekadar syarat formal musyawarah) tetapi “substansif” karena ia menentukan titik tolak besaran yang dibicarakan. Musyawarah tidak menghapus otoritas angka penilai; musyawarah justru *membuktikan* otoritas itu, karena ketika angka ditolak pun, jalur koreksi yang disediakan UU bukan “negosiasi ulang tanpa batas”, melainkan keberatan ke pengadilan negeri dalam tenggat yang ketat.<sup>17</sup> Dengan demikian, dari sudut pandang desain hukum, penilaimelalui laporannya menjadi pemasok legitimasi angka, sementara musyawarah adalah mekanisme legitimasi sosial (keepakatan) yang jika gagal, digantikan legitimasi yudisial.

Namun, dominasi hasil penilaian yang sedemikian kuat menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai legitimasi profesional Penilai dan akuntabilitas metodologis yang mendasarinya. Dalam konstruksi hukum saat ini, otoritas Penilai bersifat *de facto* final karena pengadilan jarang menguji aspek metodologi, pertimbangan pasar, atau penerapan prinsip penilaian yang lazim (*market value*).

Padahal, objektivitas penilaian sangat bergantung pada ketersediaan data pasar yang transparan, kompetensi dan independensi penilai, serta kerangka regulasi yang mencegah konflik kepentingan. Jika aspek-aspek ini tidak dijamin secara memadai, maka klaim objektivitas dan standar profesional yang menjadi dasar legitimasi appraisal dapat dipertanyakan. Dengan kata lain, kekuatan hukum appraisal tidak selalu berbanding lurus dengan kualitas substansif atau akurasi nilai yang dihasilkannya.

Oleh karena itu, kedudukan hukum yang kuat tersebut harus diimbangi dengan sistem penjaminan mutu, pengawasan profesi, dan transparansi proses penilaian yang memadai, agar kepercayaan terhadap institusi penilaian tidak hanya bersifat legal-formal tetapi juga substansif. Lebih jauh, sintesis ini mengungkap ketegangan antara dua tujuan kebijakan: percepatan pembangunan dan perlindungan hak asasi atas properti (*property rights*). Sistem yang ada cenderung mengorbankan pemeriksaan mendalam atas keadilan kompensasi untuk memprioritaskan kepastian dan juga kelancaran pada proyek.

Ketegangan ini sebenarnya umum dalam hukum pengadaan tanah berbagai negara, namun demikian penyelesaiannya sering kali melalui mekanisme *independent review board* atau *tribunal* khusus yang cepat, dapat diakses, dan memiliki kapasitas teknis untuk menilai ulang penilaian. Di Indonesia, keberatan ke pengadilan negeri yang tidak selalu memiliki hakim dengan spesialisasi penilaian property ternyata tidak berfungsi efektif sebagai penyeimbang. Implikasinya, diperlukan pemikiran ulang mengenai desain lembaga pemeriksa keberatan, apakah tetap di peradilan umum dengan pembinaan kapasitas khusus, atau dialihkan ke badan quasi-yudisial yang lebih responsif dan teknis. Tanpa lembaga koreksi yang

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja, Pasal 38 ayat (1)–(2).

efektif, sifat final appraisal akan tetap menjadi sumber potensial ketidakadilan, meskipun secara hukum sah.

Akhirnya, kedudukan appraisal yang begitu sentral menuntut perhatian pada aspek pra-sengketa, yaitu peningkatan kualitas partisipasi dan transparansi pada tahap penilaian dan musyawarah itu sendiri. Perlindungan hukum bagi pihak yang berhak tidak bisa hanya bergantung pada mekanisme keberatan *ex post* yang ternyata rapuh, tetapi harus dibangun melalui pemberdayaan *ex ante*.

Hal ini dapat mencakup kewajiban penyampaian laporan penilaian yang lengkap dan mudah dipahami, hak pihak yang berhak didampingi penilai independen, atau mekanisme mediasi wajib sebelum penitipan dilakukan. Dengan memperkuat tahap awal ini, diharapkan kesenjangan persepsi nilai dapat diminimalisir, dan klaim ketidakadilan substantif dapat ditangani lebih dini. Pada akhirnya, sintesis kedudukan hukum appraisal tidak hanya menjelaskan realitas kekuatan hukumnya, tetapi juga menjadi pijakan untuk mereformasi sistem agar lebih seimbang antara kepastian proyek dan jaminan keadilan kompensasi.

### **Pergeseran Fungsi Musyawarah: Dari Negosiasi Nilai Ke Penetapan Bentuk**

Jika hasil penilaian dijelaskan sebagai “final dan mengikat”, maka pertanyaan analitisnya adalah final dan mengikat bagi siapa, pada tahap apa, dan dalam kondisi apa. Karena frasa “final dan mengikat” mudah menimbulkan salah paham seolah-olah pihak yang berhak sama sekali tidak dapat menguji atau menggugat angka penilai maka diperlukan pembacaan yang membedakan antara (i) finalitas penilaian sebagai produk profesi penilai, (ii) daya mengikat penilaian sebagai dokumen administrasi, dan (iii) finalitas “angka ganti kerugian” sebagai akibat hukum ketika mekanisme koreksi tidak ditempuh atau tidak berhasil.

#### **1) Finalitas sebagai produk profesi.**

Dalam praktik penilaian, laporan penilai lazim disajikan sebagai “opini nilai” yang bersifat tunggal (single value) untuk tanggal penilaian tertentu. Dalam tesis Anda, aspek ini ditegaskan: nilai ganti kerugian diposisikan sebagai “nilai tunggal”, mencakup kompensasi fisik dan nonfisik, dan karena itu dipandang final dan mengikat. Pada lapisan ini, “final” dapat dipahami sebagai: penilai telah menyelesaikan pekerjaannya sesuai penugasan; penilai tidak menyerahkan “rentang” yang mengundang tawar-menawar bebas; penilai bertanggung jawab atas angka tersebut.<sup>18</sup> Finalitas di sini bukan finalitas “tak bisa diuji”, melainkan finalitas “hasil kerja profesional yang selesai dan dapat dipertanggungjawabkan”.

Kedua, *daya mengikat sebagai dokumen administrasi*. UU menyatakan bahwa nilai ganti kerugian yang disampaikan dengan berita acara “menjadi dasar musyawarah”.<sup>19</sup> Norma ini menciptakan daya mengikat bagi penyelenggara (Lembaga Pertanahan dan/atau instansi yang memerlukan tanah) untuk tidak bergerak di luar angka hasil penilai sebagai titik tolak. Dengan kata lain, angka penilai “mengikat” administrasi negara dalam arti: administrasi tidak bebas menetapkan angka sendiri tanpa penilaian. Inilah bentuk *binding force* yang paling

---

<sup>18</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja, Pasal 32 ayat (1)–(2).

<sup>19</sup> Ibid., Pasal 34 ayat (2)–(3).

jelas: ia mengunci prosedur agar keputusan administratif punya dasar profesional yang dapat diaudit.

Ketiga, *finalitas angka ganti kerugian sebagai akibat hukum*. Di sinilah konstruksi “final dan mengikat” seringkali terasa “paling keras” bagi pihak yang berhak. UU memberikan mekanisme koreksi: bila tidak ada kesepakatan, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri dalam 14 hari kerja setelah musyawarah.<sup>20</sup> Akan tetapi, UU juga memberikan konsekuensi tegas: jika pihak yang berhak menolak tetapi tidak mengajukan keberatan dalam tenggat tersebut, maka “karena hukum” dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.<sup>21</sup> Konsekuensi “dianggap menerima” ini adalah bentuk finalitas normatif: bukan karena angkanya sempurna, melainkan karena hukum memerlukan kepastian. Di titik inilah penilaian dapat berubah dari sekadar “dasar musyawarah” menjadi “angka final” karena tidak ada koreksi yudisial yang ditempuh.

Namun, persoalan yang lebih kompleks muncul ketika keberatan *diajukan* tetapi kemudian tidak menghasilkan pemeriksaan substansi (misalnya karena permohonan dinyatakan tidak dapat diterima/N.O.). Situasi inilah yang secara nyata tergambar dalam perkara PN Bekasi Nomor 598/Pdt.G/2021/PN Bks. Secara ringkas, perkara ini terekam sebagai permohonan keberatan nilai ganti rugi, diputus 8 April 2022; Pemohon awalnya H. Sutadji, sementara Termohon mencakup instansi pengguna tanah dan lembaga pertanahan, serta KJPP sebagai penilai.<sup>22</sup> Dari sisi *materi*, Pemohon menolak nilai penilaian karena dianggap tidak mencerminkan harga pasar dan parameter kewajaran (terutama nilai tanah per m<sup>2</sup>), sehingga meminta penetapan nilai yang jauh lebih tinggi.<sup>23</sup> Dari sisi *proses*, terdapat peristiwa penting: Pemohon meninggal dunia di tengah proses, dan permohonan kemudian dilanjutkan oleh ahli waris. Dalam jawaban Termohon, salah satu titik serang utama bukan langsung pada metodologi penilaian, melainkan pada legal standing dan pembuktian kedudukan ahli waris yang dianggap tidak memadai (termasuk argumentasi perlunya penetapan ahli waris oleh peradilan yang berwenang bagi pihak yang beragama Islam, serta pembuktian surat keterangan waris yang memenuhi syarat administratif). Konsekuensinya, Termohon meminta permohonan dinyatakan tidak dapat diterima.<sup>24</sup>

Amar putusan akhirnya menyatakan permohonan keberatan nilai ganti rugi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).<sup>25</sup> Putusan yang N.O. ini sangat signifikan untuk analisis “final dan mengikat”, karena ia memperlihatkan jalur koreksi yang secara teoritis tersedia (keberatan) dapat berhenti pada *gatekeeping procedural*. Dalam keadaan demikian, penilaian penilai secara praktis tetap menjadi “angka operasional” bagi administrasi, bukan karena pengadilan menyatakan metode penilai benar, melainkan karena tidak pernah ada putusan yang mengoreksi besaran nilai melalui pemeriksaan substansi.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 38 ayat (1).

<sup>21</sup> *Ibid.*, Pasal 39.

<sup>22</sup> Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan No. 598/Pdt.G/2021/PN Bks antara H. Djirah dkk melawan KemenPUPR dkk.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

Dampak “finalitas praktis” ini semakin kuat ketika dikaitkan dengan mekanisme penitipan ganti kerugian (konsinyasi). UU menyatakan bahwa apabila pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah (atau putusan pengadilan), maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.<sup>26</sup> Selain itu, penitipan juga dapat dilakukan untuk kondisi-kondisi tertentu, misalnya pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, atau objek sedang menjadi perkara/ sengketa/ sita/ jaminan.<sup>27</sup> Pada perkara PN Bekasi, majelis menguraikan konteks penitipan dengan mengutip ketentuan PERMA (dalam putusan disebut Pasal 24 PERMA Nomor 2 Tahun 2021) yang pada pokoknya menyebut penitipan dapat diajukan dalam kondisi-kondisi tertentu, termasuk ketika pihak yang berhak menolak namun tidak mengajukan keberatan, ketika menolak berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap, ketika keberadaan pihak yang berhak tidak diketahui, atau ketika objek menjadi perkara/sengketa/sita/jaminan.<sup>28</sup> Di dalam putusan juga dicatat bahwa instansi pengguna tanah telah melakukan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Bekasi pada 27 Desember 2021 (dengan bukti berita acara penitipan), sementara permohonan keberatan diajukan 1 Desember 2021.

Rangkaian fakta tersebut memperlihatkan satu dinamika penting: ketika “finalitas normatif” belum terbentuk (karena keberatan diajukan), mekanisme penitipan dapat tetap berjalan sebagai instrumen kepastian proyek dan pengamanan pembayaran. Secara filosofis, ini dapat dipahami sebagai cara hukum pengadaan tanah menyeimbangkan dua kepentingan: kepastian pembangunan untuk kepentingan umum di satu sisi, dan hak pihak yang berhak untuk menguji besaran ganti kerugian di sisi lain. Tetapi secara sosiologis, kondisi ini dapat dirasakan pihak yang berhak sebagai “pemindahan arena”: begitu uang dititipkan, administrasi cenderung menganggap kewajiban pembayaran telah dipenuhi; fokus bergeser dari negosiasi angka menjadi pembuktian hak dan prosedur pengambilan penitipan.

Dalam kasus PN Bekasi, karena permohonan berakhir N.O., posisi pihak yang berhak menjadi semakin sulit untuk mencapai koreksi angka penilai, sehingga penilaian menjadi “final” dalam arti yang sangat konkret: dialah angka yang tersedia dan siap dicairkan (atau tetap dititipkan) tanpa pernah ada revisi substansial oleh putusan.

Dari analisis ini, frasa “final dan mengikat” sebaiknya dipahami sebagai finalitas bertingkat:

- 1) Final dan mengikat bagi administrasi: hasil penilaian mengikat sebagai dasar musyawarah dan dasar kerja pembayaran; administrasi tidak boleh menetapkan nilai di luar mekanisme penilaian. Dasarnya jelas pada Pasal 34 ayat (3) jo. Pasal 37 ayat (1) UU Pengadaan Tanah.<sup>29</sup>
- 2) Final bagi pihak yang berhak dalam kondisi tidak ada keberatan atau keberatan gagal secara prosedural: ketika tidak ada keberatan dalam tenggat, hukum menganggap

---

<sup>26</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja, Pasal 42 ayat (1).

<sup>27</sup> *Ibid.*, Pasal 42 ayat (2).

<sup>28</sup> Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan No. 598/Pdt.G/2021/PN Bks antara H. Djirah dkk melawan KemenPUPR dkk.

<sup>29</sup> *Ibid.*

menerima; atau ketika keberatan berakhir N.O., maka secara praktis tidak ada koreksi yudisial terhadap angka penilai sehingga angka penilai tetap bekerja sebagai angka pembayaran/penitipan.<sup>30</sup>

- 3) Tidak final secara absolut ketika keberatan diperiksa substansinya: UU sendiri mengandaikan pengadilan dapat memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dan putusan berkekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran.<sup>31</sup> Ini adalah “katup” yang membuktikan bahwa klaim finalitas tidak boleh dimaknai menutup akses koreksi; hanya saja akses koreksi dibatasi prosedur, tenggat, dan pembuktian.

Dengan menempatkan kasus PN Bekasi sebagai kaca pembesar, terlihat bahwa “final dan mengikat” bukan semata-mata karakter intrinsik angka penilai, melainkan hasil dari desain prosedural: tenggat 14 hari kerja untuk keberatan, beban pembuktian kualitas subjek hukum (pihak yang berhak), dan keberlakuan penitipan yang memungkinkan proses pembangunan tidak terhenti sembari sengketa nilai atau subjek diselesaikan. Dalam arti ini, pembacaan “final dan mengikat” yang paling akurat bukanlah “angka penilai tidak mungkin dikoreksi”, melainkan “angka penilai adalah angka default yang akan tetap berdiri sampai dan kecuali dikoreksi melalui mekanisme keberatan yang sah, tepat waktu, dan memenuhi syarat formil”.

### **Perlindungan Hukum Preventif bagi Pihak yang Berhak dalam Penetapan Nilai Ganti Kerugian**

Perlindungan hukum preventif dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan upaya hukum yang bekerja sebelum terjadinya sengketa atau sebelum nilai ganti kerugian memperoleh sifat final dan mengikat secara faktual. Dalam teori perlindungan hukum, perlindungan preventif dimaksudkan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak melalui pengaturan prosedur, mekanisme partisipasi, serta pengawasan terhadap penggunaan kewenangan oleh negara.<sup>32</sup> Dalam konteks pengadaan tanah, perlindungan preventif memiliki arti yang sangat penting karena tindakan negara menyentuh langsung hak atas tanah yang secara konstitusional dilindungi.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin hak milik sebagai bagian dari hak asasi manusia, dan menyatakan bahwa setiap orang berhak atas kepemilikan pribadi serta tidak boleh dirampas secara sewenang-wenang.<sup>33</sup> Maka itu, pengadaan tanah sebagai bentuk pembatasan atau penghapusan hak atas tanah harus disertai mekanisme perlindungan hukum yang memadai. Dalam rezim Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, perlindungan tersebut secara normatif dibangun melalui serangkaian tahapan yang dimaksudkan untuk mencegah terjadinya ketidakadilan sejak awal.

Salah satu instrumen utama perlindungan hukum preventif adalah penggunaan penilai independen dalam menentukan besarnya nilai ganti kerugian. Undang-undang secara tegas menentukan bahwa penilaian dilakukan oleh Penilai yang memiliki kompetensi dan

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 2007, hlm. 29–31.

<sup>33</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (4).

bertanggung jawab atas hasil penilaiannya.<sup>34</sup> Penilaian dilakukan secara per bidang tanah dan mencakup seluruh objek yang relevan, tidak hanya tanah secara fisik, tetapi juga bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>35</sup> Pengaturan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa penetapan nilai ganti kerugian tidak dilakukan secara sepihak oleh instansi yang memerlukan tanah, melainkan melalui mekanisme profesional.

Instrumen perlindungan preventif berikutnya adalah melalui musyawarah penetapan ganti kerugian. Secara normatif, musyawarah dimaksudkan sebagai forum untuk mencapai kesepakatan antara pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.<sup>36</sup> Musyawarah ini secara konseptual mencerminkan asas partisipasi dan keadilan sosial, karena memberikan ruang bagi pihak yang berhak untuk menyampaikan pandangan dan sikap terhadap ganti kerugian yang ditawarkan.

Namun demikian, sebagaimana yang telah dianalisis sebelumnya, fungsi musyawarah di praktik mengalami pergeseran yang signifikan. Musyawarah tidak lagi menjadi ruang tawar-menawar nilai, melainkan lebih berfungsi sebagai forum penerimaan atau penolakan terhadap nilai yang telah ditetapkan oleh penilai. Perlindungan preventif melalui musyawarah menjadi terbatas, karena pihak yang berhak tak ada ruang yang efektif guna mempengaruhi besar nilai ganti kerugian. Penolakan terhadap nilai tak disalurkan melalui negosiasi, melainkan diarahkan ke mekanisme keberatan di pengadilan negeri.

Keterbatasan tersebut terlihat secara nyata dalam perkara Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 598/Pdt.G/2021/PN Bks. Dalam perkara ini, pemohon keberatan menolak nilai ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian KJPP dengan alasan bahwa nilai tersebut tidak mencerminkan harga pasar yang wajar dan tidak memberikan kompensasi yang adil. Penolakan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan preventif melalui musyawarah tidak mampu menyelesaikan perbedaan pandangan mengenai nilai ganti kerugian, sehingga sengketa berlanjut ke tahap keberatan.

Fakta ini menunjukkan bahwa perlindungan preventif tidak hanya berkaitan dengan penilaian dan musyawarah, tetapi juga dengan kesiapan administrasi subjek hukum. Apabila status pihak yang berhak tidak tertib secara administratif, maka akses terhadap mekanisme perlindungan hukum baik preventif maupun represif menjadi terhambat. Dalam konteks ini, perlindungan preventif seharusnya juga mencakup upaya negara untuk memastikan bahwa data pihak yang berhak telah diverifikasi secara memadai sebelum proses pengadaan tanah berjalan lebih jauh.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dalam jurnal ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Kedudukan hasil penilaian Penilai untuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada dasarnya merupakan *titik pusat* yang menggerakkan seluruh rangkaian proses pengadaan tanah, sejak tahap musyawarah hingga tahap

---

<sup>34</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 32 ayat (1)

<sup>35</sup> *Ibid*, Pasal 33.

<sup>36</sup> *Ibid*, Pasal 37 ayat (1).

pembayaran atau penitipan ganti kerugian. Secara normatif, hasil penilaian Penilai ditempatkan sebagai dasar penetapan besaran ganti kerugian, sehingga nilai yang lahir dari penilai tersebut berfungsi sebagai nilai resmi (*official value*) yang menjadi satu-satunya rujukan bagi pemerintah atau pelaksana pengadaan tanah. Posisi ini menjadikan hasil penilaian Penilai bukan sekadar pendapat ahli yang bersifat opsional, melainkan sebuah produk profesional yang memberi legitimasi administratif atas nilai ganti kerugian yang harus dimaknai layak dan adil bagi pihak yang berhak/pemilik tanah. Kekuatan hasil penilaian Penilai atau appraisal tidak berhenti pada level administratif, tetapi meluas menjadi kekuatan faktual sebab hasil penilaian penilai menjadi dasar bagi pemerintah atau institusi yang memerlukan tanah untuk menetapkan secara pasti nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat atau pihak yang berhak yang terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum, termasuk ketika mekanisme penitipan (konsinyasi) ditempuh oleh instansi yang memerlukan tanah.

- 2) Perlindungan hukum bagi pemilik tanah atas hasil penilaian yang bersifat final dan mengikat secara normatif tersedia melalui dua lapis mekanisme, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif, namun efektivitasnya dalam menjamin *keadilan substantif* masih menghadapi kendala nyata. Perlindungan preventif tampak melalui penggunaan Penilai independen, kewajiban penilaian yang mencakup berbagai komponen kerugian, serta musyawarah penetapan ganti kerugian sebagai ruang partisipasi. Perlindungan preventif kerap belum mampu menyeimbangkan posisi pihak yang berhak, terutama ketika musyawarah berlangsung dengan basis angka appraisal yang sudah dipresentasikan sebagai nilai “final”, sehingga ruang dialog substantif atas kewajaran metode dan komponen penilaian menjadi terbatas. Pada lapis perlindungan represif, mekanisme keberatan ke pengadilan negeri (dan kontrol lanjutan melalui upaya hukum yang tersedia) dimaksudkan menjadi kanal koreksi yudisial. Namun, temuan utama menunjukkan bahwa kanal represif tidak dapat diberikan secara seimbang karena pemilik tanah tidak dapat mengajukan dan menunjuk Penilai / Appraisal Pembanding apabila hasil Penilaian Penilai yang ditunjuk pemerintah memiliki nilai ganti kerugian yang tidak layak dan adil bagi pemilik tanah, hal tersebut dikarenakan ada konsep yang dikenal umum di kalangan Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik bahwa hasil penilaian Penilai yang ditunjuk pemerintah menjadi satu-satunya hasil penilaian (Final dan mengikat) dan tidak dapat dilakukan penilaian ulang atas objek yang sudah dinilai. Serta adanya aturan yang dianggap baku bahwa yang dapat mengajukan penilaian untuk kepentingan umum atas objek hanyalah institusi pemerintah yang memerlukan tanah khusus untuk kepentingan umum. Dengan demikian, perlindungan hukum dalam rezim appraisal yang final dan mengikat dapat dinilai tersedia secara normatif, tetapi belum efektif secara praktis untuk menjamin perlindungan hukum dan rasa keadilan bagi pemilik tanah atau masyarakat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 2007.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.

Teguh, Pri Pambudi. *Keberatan Dan Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Biro Hukum dan Humas Mahkamah Agung RI, 2023.

### **JURNAL**

Effendry. "Penetapan Ganti Rugi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 9 Ayat 2." *Jurnal Hukum Sasana* 11, no. 1 (2025): 3.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### **PUTUSAN PENGADILAN**

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 137/Pdt.G/2021/PN KIn antara Ngadimin dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten dan Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 271 K/Pdt/2023 antara Jasir dkk dengan Pemerintah RI dkk.

Pengadilan Negeri Bekasi. Putusan No. 598/Pdt.G/2021/PN Bks antara H. Djirah dkk melawan KemenPUPR dkk.

Pengadilan Negeri Gresik. Putusan No. 3/Pdt.G/2017/PN.Gsk antara Sudarwati dkk dengan Pemerintah RI dkk.