

**PERAN PENILAI HARGA TANAH DALAM PENENTUAN GANTI RUGI  
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta International Airport)**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : AMIN RESTYADI, S.H.**

**NO. POKOK MHS : 13912026**

**BKU : HUKUM AGRARIA**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2018**



**PERAN PENILAI HARGA TANAH DALAM PENENTUAN GANTI RUGI  
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta Internasional Airport)**

Oleh :

Nama Mhs : **Amin Restyadi**

No. Pokok Mhs : **13912026**

BKU : **Agraria**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir / Tesis**

Yogyakarta, 20 Juli 2008

Pembimbing

**Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.**

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**



**PERAN PENILAI HARGA TANAH DALAM PENENTUAN GANTI RUGI  
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta Internasional Airport)**

Oleh :

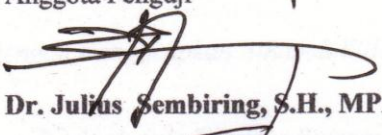
Nama Mhs : **Amin Restyadi**  
No. Pokok Mhs : **13912026**  
BKU : **Agraria**

**Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 16 Agustus 2018.**

Pembimbing I

  
**Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.** Yogyakarta,

Anggota Penguji

  
**Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA.** Yogyakarta,

  
**Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.** Yogyakarta,

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

  
**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**  


## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum kecuali kaum itu sendiri yang mengubah apa apa yang pada diri mereka”*

(Qs 13:11)

*“Sesungguhnya Allah bersama orang-orang yang sabar”*

(Qs. 2:153)

*Dengan mengucapkan Alhamdulillah, Tesis ini kupersembahkan kepada :*

- ❖ *Ayahanda Tercinta Riyanto, S.Pd.*
- ❖ *Ibunda Tercinta Kustiningsih, S.Pd.*
- ❖ *Istri Tercinta Indriani Budi Sulistyaningrum, S.Fram., Apt. dan ananda Malik Maula.*
- ❖ *Adikku Ryan Hidayat, S.S. dan keluarga kecilnya.*
- ❖ *Keluarga Besar Penulis*

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Amin Restyadi, S.H.

NPM : 13912026

Adalah benar-benar mahasiswa Paska Sarjana Universitas Islam Indonesia yang telah menyelesaikan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

### **PERAN PENILAI HARGA TANAH DALAM PENENTUAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta Internasional Airport)**

Karya tulis ini telah diajukan dan dipertanggungjawabkan dihadapan Majelis Penguji Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinit), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat).

Selanjutnya saya bersedia diberikan sanksi administratif, akademik, maupun pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 13 Agustus 2018



Amin Restyadi, S.H.

## KATA PENGANTAR



*Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.*

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah serta bimbingan dan kehendak-Nya, hingga pada akhirnya tugas akhir ini dapat terselesaikan. Sholawat serta salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi besar Muhammad SAW sang Pemimpin sejati serta suri tauladan terbaik.

Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum (Strata-2) pada program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan dan doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak mungkin dapat penulis selesaikan, oleh karena itu penulis menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Kedua orangtua tercinta, Ayahanda Riyanto dan Ibunda Kustiningsih yang semoga senantiasa diberikan kesehatan dan kebahagiaan di dunia maupun kelak di akhirat, yang telah mendidik, mendoakan, menasehati, dan memberikan kasih sayang yang tak terbayarkan, sehingga penulis dapat menjalani kehidupan yang indah dan penuh perjuangan ini.
2. Yth. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.

3. Yth. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D, selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Yth. Mukmin Zakie, S.H., M.Hum, Ph.D., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan ilmunya untuk membimbing penulis, semoga bapak selalu diberikan kesehatan dan kebahagiaan dunia dan akhirat oleh Allah SWT.
5. Yth. Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA., selaku penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan banyak masukan dalam penyusunan tesis ini menjadi lebih baik.
6. Yth. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., selaku penguji yang telah meluangkan waktu dan tenaga memberikan masukan dalam penyusunan tesis ini.
7. Terima kasih penulis haturkan kepada seluruh Civitas Akademika Program Fakultas Hukum dan Paskasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Terima kasih penulis haturkan kepada Bapak Agus Parmono, Kepala Desa Glagah atas waktu dan kesempatan yang telah diberikan, penulis dapat memperoleh informasi baik di kantor maupun di rumah.
9. Terima kasih penulis haturkan kepada para narasumber baik dari Kota Yogyakarta maupun dari Kecamatan Temon dan Desa Glagah yang tidak bisa penulis sebut satu per satu.
10. Untuk teman kuliah Zainul Islam, S.H.I., M.H. dan Eka Nurul Putriani, S.H.I. terima kasih telah menjadi saudara bagi penulis.
11. Untuk istri tercinta Indriani dan anak Malik Maulana yang selalu menunggu dan mendoakan penulis, penulis ucapkan terima kasih.

12. Untuk teman-teman kost, Ahmad Syaifudin Anwar, S.H., M.H., Rahmad Ali Nasution dan Muhammad Amin Nasution terima kasih telah menjadi teman yang baik bagi penulis.

13. Untuk Bapak Soedalhar dan Ibu, terima kasih telah menjadi bapak dan ibu yang baik selama di Jogja sebagai bapak dan ibu kost juga sebagai orang tua bagi penulis semoga bapak dan ibu senantiasa diberi kesehatan oleh Allah SWT.

Besar harapan penulis bahwa Tesis ini dapat berkontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan secara umum, khusus Ilmu Hukum Agraria. Selain itu, karya ilmiah ini diharapkan dapat membantu penyelesaian konflik struktural dalam bidang agraria.

Amin Ya Rabbal Alamin.

***Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.***

Yogyakarta, 16 Agustus 2018

Amin Restyadi, S.H.



## ABSTRAK

Penelitian yang berjudul “Peran Penilai Harga Tanah Dalam Penentuan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta Internasional Airport)” bertujuan untuk mengetahui peran penilai dalam menentukan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan bandara kulonprogo Yogyakarta dan untuk mengetahui dasar kewenangan penilai serta bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh masyarakat setelah ganti rugi yang diberikan tidak sesuai yang diharapkan. Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penilai Pertanahan adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/ harga Obyek Pengadaan Tanah. Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menegaskan bahwa Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian. Nilai ganti kerugian adalah nilai yang diperuntukkan bagi penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. UU telah memberikan amanah kepada Penilai Pertanahan sebagai pihak yang berwenang menentukan nilai ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah. Penilai Pertanahan yang dimaksud adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/ harga obyek pengadaan tanah. Penitipan Ganti Kerugian pada Pengadilan Negeri dilakukan pada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan apabila setelah diadakan musyawarah, tidak tercapai kesepakatan, maka Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Warga terdampak pembangunan bandara melakukan gugatan, dasar yang menjadi gugatan adalah jumlah ganti rugi yang diberikan. Gubernur mengajukan kasasi dan dikabulkan oleh Majelis hakim diikuti dengan dikeluarkannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2/ 2016 bahwa kasasi merupakan upaya hukum terakhir pengadaan tanah demi kepentingan umum.

Kata kunci : Appraisal, ganti rugi, upaya hukum.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN ORISINALITAS .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Orisinalitas Penelitian .....	10
E. Landasan Teoritik .....	16
a. Teori Negara Kesejahteraan ( <i>Welfare State</i> ) .....	16
b. Teori Keadilan .....	18
F. Metode Penelitian .....	21
a. Pendekatan Penelitian .....	21

b. Objek Penelitian .....	22
c. Data Penelitian atau Bahan Hukum .....	22
d. Metode Pendekatan .....	23
e. Analisis Hasil Penelitian .....	23
G. Sistematika Penulisan .....	23
 BAB II TINJAUAN UMUM PENILAI HARGA TANAH DAN PERAN PENILAI DALAM MENENTUKAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH	
A. Penilai Harga Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan .....	25
B. Peran Penilai Harga Tanah .....	49
C. Tata Cara Penilaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah .....	56
D. Konsinyasi .....	69
 BAB III PERAN PENILAI HARGA TANAH DALAM PENENTUAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN BANDARA KULONPROGO	
A. Hasil Penelitian	
1. Diskripsi Wilayah Kulonprogo .....	77
2. Profile PT Angkasa Pura .....	93
B. Pembahasan	
1. Peran Penilai dalam Penentuan Ganti Rugi Pembangunan NYIA .....	96

2. Upaya Hukum Pembangunan NYIA .....	104
Permohonan Keberatan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan NYIA .....	109
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	110
B. Saran .....	111
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>112</b>