

**Analisis Penentuan Nilai Jual Beli Tanah Sebagai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 7/PID-TPK/2022/PT.SMR) = The Analysis of Determination of Value of Land Sale and Purchase as the Compensation for Small-Scale Land Acquisition (Study of the Judgment of High Court of Samarinda Number 7/PID-TPK/2022/PT.SMR)**

Guspita Arfina, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920519919&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Pengadaan tanah skala kecil dapat dilakukan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015, hasil penilaian jasa penilai digunakan dalam menentukan nilai jual beli tanah. Pemahaman atas ketentuan tersebut harus dimaknai bahwa kedua belah pihak harus bermusyawarah terlebih dahulu yang mengacu pada hasil penilaian, sebelum menetapkan nilai ganti kerugian. Hal ini dikarenakan asas kesepakatan merupakan salah satu prinsip utama pengadaan tanah. Hasil penilaian tanah juga harus didukung oleh proses penilaian yang prosedural agar mendapatkan hasil yang objektif. Permasalahan yang diangkat ialah mengenai penerapan penentuan nilai jual beli tanah yang berlaku sebagai nilai ganti kerugian dalam Putusan Nomor 7/PID-TPK/2022/PT.SMR; dan, analisis akibat hukum penilai pertanahan di dalam putusan tersebut yang tidak melakukan penilaian sesuai dengan prosedur penilaian yang benar. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan analisis data kualitatif. Hasil analisis adalah bahwa penentuan nilai jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi asas kesepakatan karena setelah mendapatkan hasil penilaian tanah, dilakukan negosiasi terlebih dahulu sebelum ditetapkan sebagai nilai ganti kerugian. Namun, terdapat keraguan terhadap objektivitas penilaian tanah karena prosesnya tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Konsekuensi pelanggaran tersebut dapat berakibat pada pengenaan sanksi administratif terhadap penilai tanah. Saran yang diberikan berupa perlunya pengaturan penentuan nilai jual beli tanah yang menegaskan keharusan adanya musyawarah yang tetap mengacu pada hasil penilaian jasa penilai. Penilai pertanahan juga hendaknya patuh terhadap pemenuhan standar penilaian agar menghindari pengenaan sanksi yang dapat terjadi.

.....The mechanism for small-scale land acquisition can be conducted directly through sale and purchase, swapping, or other methods agreed upon by both parties. Based on the provisions of Article 53 paragraph (4) Permen ATR/BPN No. 6 Year 2015, the valuation result of appraiser service is used in determining value of land sale and purchase. Both parties must perform negotiation in advance referring to that result before determining compensation value. The result of land appraisal also must be supported by a procedural appraisal process to obtain objective result. The issues in this research are based on the Court Judgment Number 7/PID-TPK/2022/PT.SMR regarding to application of determining value of land sale and purchase and analysis of legal consequences of land appraiser who did not execute appraisal according to correct appraisal procedure. The result of analysis is that the determination of value of land sale and purchase in the judgment had fulfilled principle of agreement because following the result of land valuation, both parties had performed negotiation before determining compensation. However, there has been found a doubt regarding objectivity of land appraisal because the process did not follow correct procedures. This can result

to imposition of administrative sanctions against land appraiser. Therefore, there must be future regulation that specify the determination of value of land sale and purchase which explicitly express the necessity of negotiation that refers to result of land appraisal. Land appraisers also must comply to appraisal standards in order to avoid imposition of sanctions that may occur in the future.