

# EKSISTENSI LEMBAGA PENILAI DALAM PENGADAAN TANAH<sup>1</sup>

Oleh:  
FX. Sumarja<sup>2</sup>

## A. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Tanah merupakan salah satu sumberdaya alam yang menjadi salah satu kebutuhan pokok dalam setiap aktivitas manusia. Sepanjang sejarah manusia, tanah selalu menjadi persoalan utama terjadinya perselisihan dan konflik. Perebutan tanah atau suatu wilayah telah terjadi semenjak adanya peradaban manusia. Hal ini merupakan hal wajar mengingat luasan tanah terbatas dan kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat seiring bertambahnya jumlah manusia. Terlebih, tanah merupakan faktor utama dalam menentukan produksi pada setiap fase peradaban.

Kebutuhan tanah bukan saja menjadi kebutuhan individu manusia, namun juga menjadi kebutuhan negara/pemerintah. Hal ini kerap kali berbenturan antara kebutuhan rakyat/individu dengan kebutuhan negara/pemerintah dalam rangka memenuhi aktifitas pembangunan. Mengingat tanah yang akan diperlukan oleh pemerintah sudah dimiliki atau dikuasai rakyat, maka pemerintah dalam memenuhi aktifitas pembangunan untuk mendapatkan tanah ditempuh dengan pengadaan tanah.

Dalam pengadaan tanah, persoalan yang sering muncul adalah besaran ganti rugi. Untuk memperoleh nilai ganti rugi yang wajar agar rakyat tidak dirugikan atau menjadi turun kesejahteraannya, maka pemerintah dalam perjalanan sejarah pengadaan tanah telah melakukan upaya agar ganti rugi tidak menurunkan tingkat kesejahteraan rakyat. Upaya yang ditempuh pemerintah adalah membentuk berbagai lembaga yang diberi kewenangan untuk menghitung/menaksir nilai tanah dan atau benda-benda yang ada di atasnya. Berikut diuraikan perjalanan sejarah berbagai lembaga yang mendapat kewenangan untuk menghitung/menaksir agar besaran ganti kerugian yang diterima oleh yang berhak adalah wajar dan tentunya tidak merugikan yang berhak, dalam rangka pengadaan tanah oleh pemerintah.

### 1. Panitia Pengadaan Tanah

Kepres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum belum mengatur Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, yang dapat membantu Panitia Pengadaan Tanah dalam menentukan besarnya standar ganti rugi yang akan diberikan kepada pihak yang berhak/pemilik tanah. Demikian juga ketentuan-ketentuan sebelumnya, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri /Permendagri No. 15 Tahun 1975 tentang Tatacara Pembebasan Tanah. Permendagri ini lahir dengan diawali keluarnya Surat Edaran No.Ba/5/281/5, tanggal 28 Mei 1969 kepada para Gubernur yang intinya berisi arahan kemungkinan penggunaan cara atau pelepasan hak oleh

---

<sup>1</sup> Disampaikan pada Kegiatan *In House Training* Penguatan Aparat Penegak Hukum di Provinsi Kalimantan Timur dalam perkara yang melibatkan peran Penilai Publik, Samarinda 25 Juli 2019.

<sup>2</sup> Staf Pengajar dan Sekretaris Prodi Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung

badan hukum untuk mendapatkan tanah yang diperlukan. Arahan ini lebih lanjut diperkuat oleh SE Dirjen Agraria Depdagri No. Ba.12/ 108/12/75, tertanggal 3 Desember 1975, yang kemudian dijadikan substansi dalam Permendagri No. 15 Tahun 1975. Surat Edaran dan Permendagri tersebut telah menetapkan pembebasan tanah sebagai pilihan cara memperoleh tanah bagi perusahaan swasta. Hal ini ditegaskan lebih lanjut dalam Permendagri No. 2 Tahun 1976 dan Surat Edaran Ditjen Agraria No. BTU 2/268/2/76,<sup>3</sup> serta Permendagri No. 2 Tahun 1985 tentang Tatacara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.<sup>4</sup>

Berdasarkan Kepres No. 55/1993 maupun peraturan sebelumnya, tugas untuk melakukan penilaian harga tanah dan objek lainnya masih menjadi tugas dan kewenangan panitia pengadaan tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 8 Kepres 55/1993, bahwa Panitia Pengadaan Tanah bertugas:

- 1) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
- 2) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepas atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
- 3) **Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti** kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
- 4) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut.
- 5) Mengadakan musyawarah dengan para Pemegang Hak Atas Tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian.
- 6) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
- 7) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

## 2. Lembaga Penilai Harga Tanah/Tim Penilai Harga Tanah

Mengingat banyak kritik terhadap dasar hukum dari pengadaan tanah yang selama ini berlangsung,<sup>5</sup> tidak cukup diatur dengan peraturan menteri sehingga harus diganti. Pada tahun 1993 dikeluarkanlah Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang ditindaklanjuti dengan Permenag/KBPN No. 1/1994 tentang Ketentuan pelaksanaan Keppres 55/1993. Kenyataan di lapangan hal inipun tidak luput juga dari kritik pedas dari berbagai elemen masyarakat termasuk akademisi,

---

<sup>3</sup> SF. Marbun & Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 164; Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Kerjasama HuMa dan Magister Hukum UGM, 2007, hlm. 261-262.

<sup>4</sup> FX. Sumarja, *Politik Hukum Larangan Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Untuk Melindungi Hak-Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia*, Disertasi, FH UNDIP, Semarang, 2015., hlm 323

<sup>5</sup> Kritik atas pembebasan tanah yang hanya didasarkan kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri, terungkap pada “Seminar segi-segi Hukum Pembinaan Kota dan daerah”, yang diselenggarakan BPHN-Universitas Pattimura di Ambon tanggal 1-3 Desember 1977, Abdurrahman, *Tentang dan Sekitar UUPA*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990, hlm. 115.

bahwa Keppres tersebut tidak tepat sebagai landasan hukum dalam pengadaan tanah, terlebih terkait penetapan besarnya ganti rugi yang masih menjadi kewenangan panitia pengadaan tanah. Diketahui bahwa semua anggota panitia pengadaan tanah adalah orang pemerintah. Hal demikian dicurigai oleh masyarakat bahwa panitia memihak kepada yang memerlukan tanah dan merugikan pihak pemilik tanah. Untuk itu dikeluarkanlah Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres 36/2005 jo. Perpres 65/2006 menjadi titik awal bahwa besaran ganti rugi tanah bagi masyarakat yang tanahnya diperlukan bagi pembangunan kepentingan umum dihitung bukan lagi oleh Panitia Pengadaan Tanah, namun oleh lembaga independen. Lembaga independen tersebut adalah Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi. Demikian ditegaskan dalam Pasal 7 jo Pasal 15 ayat (1) Perpres 65/2006.

Pasal 7 Perpres 65/2006 mengatur bahwa tugas Panitia Pengadaan Tanah adalah:

- 1) Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- 2) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.

Pasal 15 ayat (1) Perpres 65/2006 mengatur bahwa dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas : a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan **berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah** yang ditunjuk oleh panitia; b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan; c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Berdasarkan uraian ketentuan Pasal 7 dan Pasal 15 Perpres 65/2006 dapat diketahui bahwa Peraturan Presiden tersebut menjadi titik awal yang penting bagi pengakuan lembaga penilai independen yang dilibatkan dalam proses pengadaan barang (khususnya tanah) oleh instansi pemerintah. Hal ini tampaknya untuk menjawab kritik dari masyarakat serta berupaya mengakomodir keinginan masyarakat luas terkait persoalan ganti rugi tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum yang sering merugikan rakyat pemilik tanah. Namun pengakuan keberadaannya masih setengah hati, mengingat lembaga penilai harga tanah yang dapat ditunjuk oleh Panitia Pengadaan Tanah harus terlebih dahulu ditetapkan oleh Bupati/Walikota. Mengingat pada saat itu belum semua daerah ada Lembaga Penilai Harga Tanah terdaftar di kabupaten/kota, sehingga muncul ketentuan Pasal 25 dan 26 Perkaban 3/2007.

Berdasarkan ketentuan Pasal 25 dan 26 Perkaban No 3/2007, diatur bahwa Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah **yang telah ditetapkan** oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah

Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah. Lembaga Penilai Harga Tanah tersebut adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Jika di kabupaten/kota atau di sekitar kabupaten/kota yang bersangkutan belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah Bupati/Walikota membentuk Tim Penilai Harga Tanah. Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari :

- 1) unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman;
- 2) unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional;
- 3) unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- 4) ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah;
- 5) akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- 6) unsur-unsur di atas dapat ditambah dari LSM

### **3. Penilai Pertanahan & Penilai Publik**

#### **a. Penilai Pertanahan**

Klimak dari pengaturan pengadaan tanah di Indonesia adalah dikeluarkannya UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. UU No. 2 Tahun 2012 ini segera ditindaklanjuti dengan berbagai aturan pelaksanaan. Aturan pelaksanaan itu antara lain, Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Perkaban No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 sudah sempurna pengakuan keberadaan penilai pertanahan, baik dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun pengadaan tanah selainnya.

Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang lahir tanggal 7 Agustus 2012 telah beberapa kali mengalami perubahan. Sifat perubahannya adalah lebih menyempurnakan peran lembaga penilai pertanahan, baik dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun pengadaan tanah selain bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Perubahan-perubahan Perpres No. 71 Tahun 2012 diatur dalam Perpres 40 tahun 2014 (tanggal 24 April 2014), Perpres No. 99 Tahun 2014 (tanggal 15 September 2014), Perpres No. 30 Tahun 2015 (tanggal 17 Maret 2015), dan Perpres No. 148 Tahun 2015 (tanggal 28 Desember 2015).

Demikian juga Perkaban No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang lahir tanggal 30 Oktober 2012 telah dua kali mengalami perubahan mengikuti perubahan Perpresnya. Perubahan pertama dengan Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 tanggal 28 April 2015, dan perubahan kedua dengan Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2015 tanggal 14 Desember 2015.

Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 seperti dikemukakan di atas, bahwa pengakuan keberadaan penilai pertanahan telah sempurna dengan undang-undang, Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat

lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah ( Ps. 1 angka 11 UU 2/2012).

Syarat untuk mendapatkan lisensi Penilai Pertanahan dari Lembaga Pertanahan (Direktorat Penilai Tanah Kementerian ATR/BPN) diantaranya izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan. Izin tersebut berupa Surat Izin Penilai Publik dari Menteri Keuangan dengan klasifikasi Izin Penilaian Properti (P)/Penilaian Properti dan Bisnis (PB). Izin Penilai Publik diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik jo. Permenkeu No. 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik. Klasifikasi jasa/izin Penilaian Properti (P)/Penilaian Properti dan Bisnis (PB) sesuai dengan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 jo. Permenkeu No. 56/PMK.01/2017. Bidang jasa Penilaian Properti dan/atau Penilaian Bisnis dapat dibuka dan memberikan jasa di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Ketentuan Pasal 31 ayat (1) UU No.2 Tahun 2012 berikut penjelasannya mengatur bahwa: Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Sementara itu, yang dimaksud ketentuan peraturan perundang-undangan adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah.

Pasal 63 Perpres 99 Tahun 2014 tentang perubahan kedua atas Perpres No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa:

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil *penilaian jasa Penilai* atau Penilai Publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan *hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi* yang memerlukan tanah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.
- (4) Dalam hal nilai pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan metode pascakualifikasi.
- (5) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Sementara itu menurut Pasal 20 dan 21 Perkaban No 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, diatur bahwa:

## **Pasal 20**

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.
- (3) Tahapan pelaksanaan pengadaan jasa penilai dan alokasi waktu seleksi sederhana atau seleksi umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan Lampiran XA dan Lampiran XB.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) tersebut ditegaskan bahwa menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah. Artinya pengadaan jasa penilai dilakukan sesuai peraturan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah, yaitu oleh instansi yang memerlukan tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 63 Perpres 99 Tahun 2014 seperti diuraikan di atas.

#### **Pasal 21**

- (1) Dalam hal pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 gagal atau tidak dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.
- (2) Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan penilai pemerintah yang sudah ditetapkan/memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
- (3) Penunjukan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah setelah berkoordinasi dengan Instansi yang membawahi penilai pemerintah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 63 Perpres No. 99 Tahun 2014 dan Pasal 20 dan Pasal 21 Perkebun No 5 Tahun 2012 dapat dikatakan bahwa penetapan jasa penilai pertanahan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Lembaga Pertanahan/Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah. Pelaksanaan pengadaan jasa penilai dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 hari kerja. Untuk Pengadaan jasa penilai tidak dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 30 hari kerja, Ketua pelaksana pengadaan tanah menunjuk Penilai Publik setelah berkoordinasi dengan instansi yang membawahi penilai pemerintah.

#### **b. Penilai Publik**

Penilai Publik dalam hal ini adalah penilai pemerintah. **Penilai pemerintah** adalah Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 14 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 64/PMK.06/ 2016 tentang Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Pasal tersebut

mengatur bahwa Penilai Direktorat Jenderal dapat melakukan Penilaian dalam rangka:

- a. keperluan lelang sitaan pajak;
- b. keperluan lelang barang eks tegahan kepabeanan dan cukai;
- c. keperluan lelang sitaan bea cukai;
- d. **pengelolaan Barang Milik Daerah** dan/ atau kekayaan daerah;
- e. pengelolaan aset Badan Usaha Milik Negara atau Perseroan Terbatas yang di dalamnya terdapat saham milik negara;
- f. pengelolaan aset Badan Usaha Milik Daerah;
- g. pengelolaan aset lembaga atau badan hukum non swasta lainnya;
- h. pengelolaan aset sitaan Kejaksaan, Kepolisian Negara Republik Indonesia, Penyidik Pegawai Negeri Sipil, dan Komisi Pemberantasan Korupsi;
- i. **menentukan nilai barang yang akan menjadi Barang Milik** Negara/Daerah melalui cara: **pembelian**; pembebasan; tukar menukar; atau hibah tanpa nilai perolehan; atau
- j. penyelenggaraan pemerintahan Negara pelaksanaan kebijakan Pemerintah Pusat, sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pengelolaan Barang Milik Daerah menurut ketentuan Pasal 3 PP 27/2014 tentang Pengelolaan BMN/BMD, meliputi **al. pengadaan**. (a. Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran; b. **pengadaan**; c. Penggunaan; d. Pemanfaatan; e. pengamanan dan pemeliharaan; f. Penilaian; g. Pemindahtanganan; h. Pemusnahan; i. Penghapusan; j. Penatausahaan; dan k. pembinaan, pengawasan dan pengendalian). Kemudian Ps.12 PP 27/2014 mengatur bahwa Pengadaan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil, dan akuntabel.

## **B. Pengadaan Tanah Selain Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

### **1. Pengadaan Tanah Secara Langsung Setelah Tahun 2015**

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 Permen ATR/BPN No. 6/2015 perubahan dari Perkaban 5/2012 mengatur, bahwa untuk efisiensi dan efektivitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 ha dapat dilakukan langsung oleh yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Pengadaannya dapat dilakukan tanpa melalui tahapan yang ditentukan. Instansi yang memerlukan **tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai** dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Pengadaan tanah dilaksanakan sesuai dengan tata ruang wilayah. Kemudian ketentuan Pasal 54A mengatur, bahwa dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan **selain untuk kepentingan umum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang sumber dananya berasal dari APBN/APBD dan dimiliki oleh Instansi Pemerintah, pengadaan tanahnya dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak, atau apabila untuk kepentingan program prioritas

pemerintah dapat menggunakan ketentuan dalam UU No. 2/2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan dua ketentuan Pasal 53 dan 54A Permen ATR/BPN tersebut dapat dikatakan bahwa pengadaan tanah yang **dilaksanakan secara langsung, baik pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun bukan untuk kepentingan umum, diperlukan jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli.**

Bukankah pengadaan tanah bagi pembangunan selain untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU No. 2/2012 baru mendapatkan pengaturan dalam Permen ATR/BPN No 6/2015. Pertanyaan selanjutnya bagaimana dengan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum sebelum lahirnya Permen ATR/BPN No 6/2015?. Untuk menjawab hal tersebut, bisa diperhatikan ketentuan Pasal 53, dan 56 jo. 55 Perkaban 5 tahun 2012.

#### **Pasal 53 ayat ( Perkaban 5/2012**

Untuk efisiensi dan efektifitas pengdaaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 ha, dapat dilakukan secara langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Instansi yang memerlukan tanah **dapat menggunakan hasil penilaian jasa penilai** dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Namun jika dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah maka digunakan jasa penilai.

#### **Pasal 56 Perkaban 5 tahun 2012**

Dengan mulai berlakunya Peraturan ini, maka Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, kecuali untuk proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55.

#### **Pasal 55 Perkaban 5 Tahun 2012**

(1) Pada saat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.



- (2) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi Pengadaan Tanah:
- a. telah dituangkan dalam dokumen perencanaan/ proposal pembangunan;
  - b. telah dianggarkan pada tahun anggaran yang sedang berjalan;
  - c. telah diterbitkan penetapan lokasi;
  - d. telah terlaksana pelepasan hak; dan/atau
  - e. ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.
- (3) Proses Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014.

Memperhatikan ketentuan Pasal 53, Pasal 55 dan Pasal 56 Perkaban 5/2012 **maka pengadaan tanah selain untuk kepentingan** umum berdasarkan UU No 2 Tahun 2012 adalah menggunakan ketentuan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang ditindaklanjuti dengan Perkaban No 3 Tahun 2007. Pengadaan tanahnya dilakukan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, bisa dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati bersama.

## 2. Pengadaan Tanah Secara Langsung Sebelum Tahun 2015

Selanjutnya memperhatikan ketentuan Pasal 61 Perkaban 3/2007 yang mengatur bahwa Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Jo. Pasal 22 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yakni pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan instansi pemerintah, yang dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah, dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak. Pasal 61 ayat (2), mengatur dalam hal pengadaan tanah tidak menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka tata caranya berlaku juga ketentuan Pasal 55 sampai dengan Pasal 59 Perkaban 3/2007. Kemudian dalam ayat (3) diatur bahwa dalam hal pengadaan tanah menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka pengadaan tanahnya dilakukan dengan menggunakan tata cara pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum. Dengan demikian **pengadaan tanah selain untuk** kepentingan umum oleh instansi pemerintah pada saat sebelum lahirnya Permen ATR/BPN No. 6/2015 adalah dengan **cara langsung (dengan jual beli) tanpa menggunakan jasa penilai** pertanahan<sup>6</sup>. Sehingga dasar musyawarah antara instansi yang

---

<sup>6</sup> Pasal 58 ayat (2) Perkaban 3/2007 (2) Penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah didasarkan pada musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik yang bersangkutan dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur standar harga yang bersangkutan. Pasal 59 ayat (1) dan ayat (2) Perkaban 3/2007, (1) Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik. (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.

memerlukan tanah dengan pihak yang berhak didasarkan pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi. Sementara pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih 1 ha dapat dilakukan dengan cara langsung (jual beli) **dapat menggunakan** jasa penilai, namun jika dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah maka digunakan jasa penilai.

### C. Wewenang Lembaga Penilai Tanah

Pengaturan Penilai Pertanahan dalam UU No.2/2012 sebagai lembaga independen dan profesional menunjukkan bahwa Penilai Pertanahan memiliki wewenang yang sah berdasarkan undang-undang. Wewenang yang dimiliki Penilai Pertanahan adalah menentukan nilai atau harga tanah (Nilai Penggantian Wajar/NPW)<sup>7</sup> yang akan digunakan baik dalam pembangunan untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan lainnya. Hasil penilaian tersebut digunakan sebagai dasar dalam musyawarah menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Artinya tindakan penilaian tanah yang dilakukan oleh Penilai Pertanahan merupakan tindakan sah atas perintah peraturan perundang-undangan dan tindakan sah tersebut dapat mempengaruhi pergaulan hukum, khususnya berkaitan dengan penetapan ganti rugi. Pada sisi lain, UU No. 2 Tahun 2012 juga memberikan tanggung jawab untuk mempertanggungjawabkan hasil penilaiannya dengan membebaskan sanksi apabila menyalahgunakan wewenang yang dimiliki. Oleh karena itu, wewenang Penilai Pertanahan merupakan wewenang yang bersifat atributif.<sup>8</sup>

Sebelum berlakunya UU No.2 Tahun 2012 dan Perpres 36/2005 jo Perpres 65/2006 penilaian pertanahan menggunakan acuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang nilainya tidak mencerminkan nilai nyata atau sesungguhnya dari objek tanah tersebut. Jika demikian timbul pertanyaan apakah NJOP dapat digunakan sebagai dasar penilaian tanah untuk keperluan lain seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jual beli, penilaian aset negara/pemerintah, dan lain sebagainya. Jika NJOP dapat digunakan untuk rujukan nilai tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka pemegang hak atas tanah jelas akan dirugikan karena nilai tanah dalam NJOP cenderung di bawah harga pasar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 diatur bahwa dasar penetapan besarnya ganti rugi atas tanah oleh panitia pengadaan

---

<sup>7</sup> Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (SPI 306), Maksud dan Tujuan Penilaian adalah untuk memberikan opini Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang akan digunakan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi: 1) Ganti kerugian fisik (*material*) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. 2) Ganti kerugian non fisik (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (*premium*), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja. Lihat Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

<sup>8</sup> Sulasi Rongiyati, *Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Negara Hukum: Vol. 3, No. 1, Juni 2012.

tanah adalah: a) NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia; b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan; c) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 menunjukkan bahwa keberadaan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sangat ditentukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, sehingga objektivitas penilaiannya diragukan. Disamping itu ketentuan tersebut mengatur kewenangan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang terbatas pada penilaian terhadap tanah, sedangkan nilai bangunan yang berada di atas tanah menjadi kewenangan perangkat daerah yang bertanggung-jawab di bidang bangunan dan khusus untuk tanaman di atas tanah menjadi kewenangan perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Dominasi perangkat daerah dalam menentukan nilai tanah dan bangunan serta tanaman yang ada di atasnya tidak ubahnya seperti kewenangan panitia pengadaan tanah dalam menaksir ganti rugi tanah beserta benda-benda di atasnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah/pembebasan tanah sebelum Perpres 36/2005 jo Perpres 65/2006. Dikhawatirkan hasil penilaian berdampak pada rendahnya nilai tanah yang dihasilkan dan dengan sendirinya sangat berpengaruh terhadap nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Tentu hal ini juga menyebabkan pemegang hak atas tanah cenderung tidak mendapatkan ganti rugi yang layak.

Namun jika memperhatikan Perkaban 3/2007 sebagai pelaksanaan Perpres 36/2005 jo Perpres 65/2006, terdapat penekanan dasar penghitungan ganti kerugian yang dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah. Penekanan ketentuan Pasal 28 Perkaban 3/2007 adalah dalam penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut: a) lokasi dan letak tanah; b) status tanah; c) peruntukan tanah; d) kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada; e) sarana dan prasarana yang tersedia; dan f) faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Sementara penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dengan berpedoman pada standar harga yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian hasil penilaian harga tanah oleh Tim Penilai Harga Tanah diharapkan sudah lebih objektif dibandingkan dengan hasil penaksiran yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Mengingat juga bahwa anggota Tim Penilai Harga Tanah sudah melibatkan unsur-unsur di luar birokrasi, yaitu dengan keterlibatan unsur akademis dan lembaga swadaya masyarakat.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Pasal 26 ayat (2) Perkaban 3/2007, Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari : a) unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman; b) unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional; c) unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; d) Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah; e) Akademisi

Berbeda dengan ketentuan tersebut pelibatan penuh Penilai Pertanahan yang independen dan profesional dalam menilai harga tanah dilakukan secara penuh dan lebih berperan karena melakukan penilaian ke seluruh objek tanah yang akan diberikan ganti kerugian karena dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum, yaitu meliputi:

- 1) Ganti kerugian fisik (*material*) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- 2) Ganti kerugian non fisik (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (*premium*), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja.

Meskipun UU No. 2/2012 memberikan kewenangan Penilai Pertanahan untuk menilai harga tanah beserta benda-benda atau ruang di atas/di bawah tanah serta kerugian yang ditimbulkan karena adanya pengalihan hak atas tanah, namun UU No. 2/2012 tidak memberikan batasan metode yang harus digunakan oleh Penilai Tanah. Namun demikian Penilai Tanah memiliki batasan kewenangan untuk menentukan sendiri metode penilaian yang akan digunakannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik dan Permenkeu No. 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/ 2008 tentang Jasa Penilai Publik. Batasan kewenangan dan metode penilaian diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI). Namun demikian agar hasil penilaian sungguh sesuai dengan kondisi di lapangan, maka sangat diperlukan informasi yang cukup untuk dapat memberikan penilaian yang benar (Nilai Penggantian Wajar).

Informasi yang diperlukan dalam memberikan penilaian terhadap objek penilaian harus jelas termasuk ruang lingkungannya, yang berasal dari pemberi tugas. Informasi tersebut misalnya daftar nominatif hasil dari inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan Lembaga Pertanahan atau institusi lainnya sepanjang relevan dan diakui secara benar. Informasi yang tertuang dalam peta bidang tanah dan daftar nominatif seperti yang diatur dalam Pasal 57 Perpres 71/2012 minimal mencakup:

- a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang berhak;
- b. nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
- c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- e. status tanah dan dokumennya;
- f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g. pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- h. pembebanan hak atas tanah; dan
- i. ruang atas dan ruang bawah tanah.

---

yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; f) dapat ditambah dari lembaga swadaya masyarakat.

Artinya penilai pertanahan dapat dan boleh melakukan tugasnya jika sudah jelas objek yang akan dinilai serta maksud dan tujuan penilaian.

#### **D. Simpulan**

- 1) Eksistensi penilai pertanahan/penilai dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum **pertama kali diakui melalui** Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Keberadaan penilai pertanahan secara penuh dan kuat diatur dalam UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2) Setelah lahirnya Permen ATR/BPN No 6/2015, pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan yang lain memerlukan jasa penilai pertanahan.
- 3) Penilaian dapat dilakukan jika sudah ada kejelasan tentang objek yang akan dinilai.
- 4) Hasil penilaian dari penilai sangat dipengaruhi oleh kelengkapan informasi dari objek penilaian.

#### **E. Referensi**

- Abdurrahman, *Tentang dan Sekitar UUPA*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990
- FX. Sumarja, *Politik Hukum Larangan Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Untuk Melindungi Hak-Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia*, Disertasi, FH UNDIP, Semarang, 2015
- Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Kerjasama HuMa dan Magister Hukum UGM, 2007
- SF. Marbun & Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 2009
- Sulasi Rongiyati, *Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Negara Hukum: Vol. 3, No. 1, Juni 2012.

UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/BMD

Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres No 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perkaban No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perkaban No 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua atas Perkaban No 5 tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

Permendagri No. 19 Tahun 2016 Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 64/PMK.06/2016 tentang Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Peraturan Menteri Keuangan No. 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik

Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (SPI 306),  
 Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI).