

**KEDUDUKAN HUKUM PENILAI PERTANAHAN (*APPRAISAL*) DALAM
PENENTUAN HARGA TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM.**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai

Tugas Akhir Program Sarjana Bidang Ilmu Hukum

Oleh,

Safrilla Ayu Maharani

NIM : 2510111090

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER**

2026

PERSETUJUAN

1. Judul : Kedudukan Hukum Penilai
Pertanahan (*Appraisal*) dalam
Penentuan Harga Tanah Bagi
Pembangunan Untuk Kepentingan
Umum

2. Peneliti

NAMA : Safrilla Ayu Maharani

NIM : 2510111090

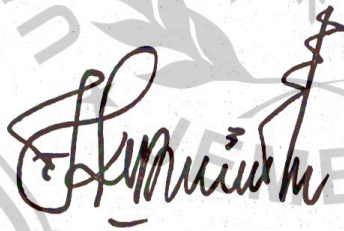
3. Tempat Penelitian : Perpustakaan Universitas
Muhammadiyah Jember

4. Jangka Waktu Penelitian : Tiga (3) Bulan

Jember, 16 juli 2026

Pembimbing,

Peneliti,



Dr. H. Sulistio Adiwinarto, S.H., M.H.
NPK : 196712141993031003

Safrilla Ayu Maharani
NIM: 2510111090

PENGESAHAN

Kedudukan Hukum Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam Penentuan Harga
Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Diterima dan diuji oleh Tim Penguji pada:

Hari : Selasa

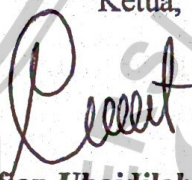
Tanggal : 21 Juli 2026

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

Tim Penguji

Ketua,

Sekretaris,


Lutfian Ubaidilah, S.H., M.H.

NPK: 1988011711703781


Akhmad Maimun, Lc., MH

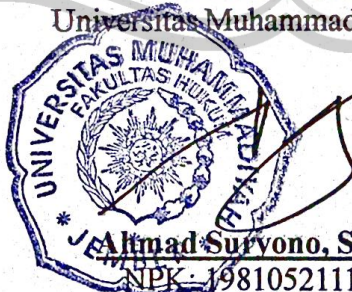
NPK: 19881207123091041

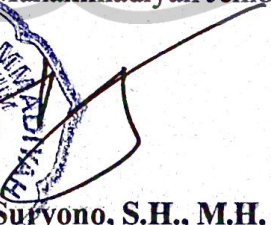
Anggota


Dr. H. Sulistio Adiwinarto, S.H., M.H.

NPK : 196712141993031003

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Jember




Akhmad Suryono, S.H., M.H.

NPK: 1981052111703779

LEMBAR PENYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Safrilla Ayu Maharani

NIM : 2510111090

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul *"Kedudukan Hukum Penilai Pertanahan (Appraisal) dalam Penentuan Harga Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"* benar-benar karya sendiri, kecuali dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 17 Juli 2026
Yang Menyatakan



Safrilla Ayu Maharani
2510111090

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamin.

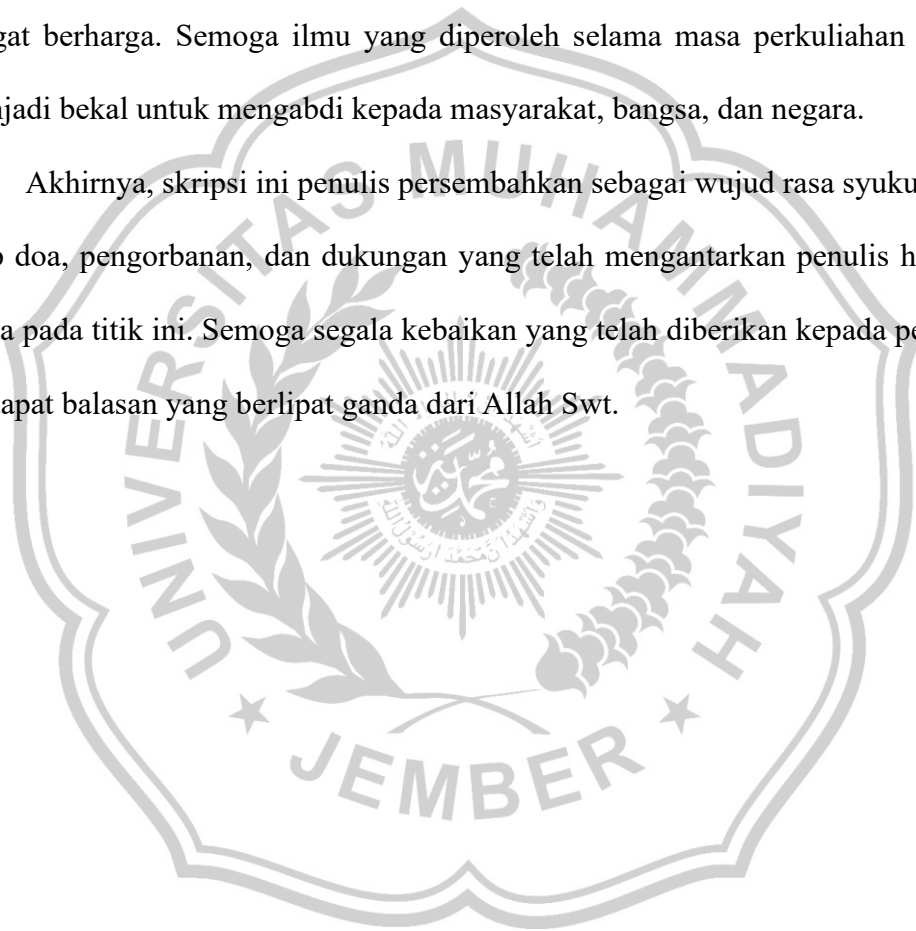
Dengan penuh rasa syukur kepada Allah Swt. atas segala rahmat, nikmat, dan karunia-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

- 1. Kedua orang tua tercinta, Bapak Abdul Holiq dan Ibu Fajar Sri Yulastuti, S.Kep., Ners. :** Terima kasih atas kasih sayang yang tidak pernah berkurang, doa yang tidak pernah putus, pengorbanan yang tidak pernah dihitung, serta setiap tetes keringat yang menjadi jalan bagi penulis untuk menggapai pendidikan hingga hari ini. Terima kasih telah menjadi tempat pulang, sumber kekuatan, dan alasan bagi penulis untuk terus bangkit setiap kali merasa lelah. Semoga Allah Swt. senantiasa memberikan kesehatan, umur yang penuh berkah, dan kebahagiaan kepada Bapak dan Ibu. Tidak ada pencapaian dalam hidup ini yang mampu membalas seluruh pengorbanan dan cinta yang telah diberikan.
- 2. Saudara dan seluruh keluarga tercinta. :** Terima kasih atas doa, perhatian, dukungan, serta kebersamaan yang selalu menguatkan penulis dalam setiap proses penyelesaian skripsi ini. Kehadiran kalian menjadi pengingat bahwa penulis tidak pernah berjuang sendirian.
- 3. Untuk diri saya sendiri Safrilla Ayu Maharani :** Terima kasih karena telah memilih untuk tetap bertahan ketika keadaan terasa berat, tetap melangkah meskipun sering kali dipenuhi rasa ragu, serta tidak menyerah dalam setiap proses yang dilalui. Skripsi ini menjadi bukti bahwa setiap perjuangan, air mata, dan doa pada akhirnya akan menemukan hasilnya. Semoga ini menjadi awal dari langkah-

langkah besar berikutnya untuk terus belajar, berkembang, dan memberikan manfaat bagi banyak orang.

- 4. Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Jember, khususnya Fakultas Hukum. :** Terima kasih telah menjadi tempat penulis menimba ilmu, membentuk karakter, memperluas wawasan, serta memberikan pengalaman yang sangat berharga. Semoga ilmu yang diperoleh selama masa perkuliahan dapat menjadi bekal untuk mengabdikan kepada masyarakat, bangsa, dan negara.

Akhirnya, skripsi ini penulis persembahkan sebagai wujud rasa syukur atas setiap doa, pengorbanan, dan dukungan yang telah mengantarkan penulis hingga berada pada titik ini. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah Swt.



MOTTO

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya."

(Q.S. Al-Baqarah [2]: 286)

"Our greatest weakness lies in giving up. The most certain way to succeed is always to try just one more time."

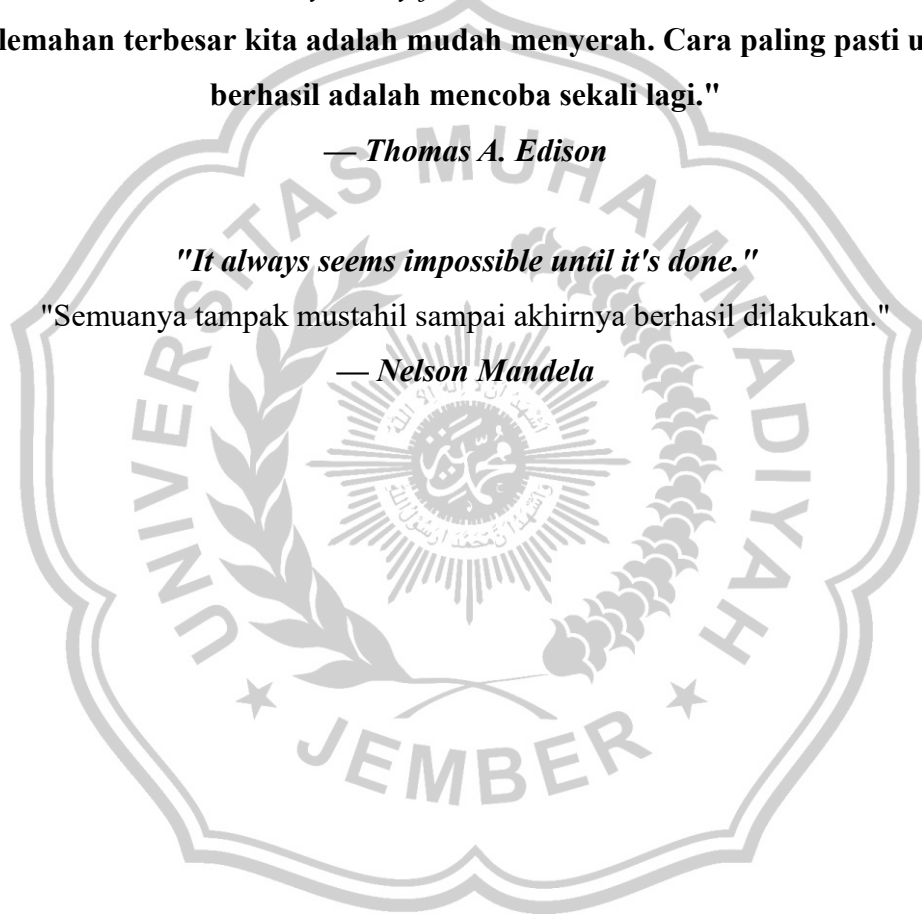
"Kelemahan terbesar kita adalah mudah menyerah. Cara paling pasti untuk berhasil adalah mencoba sekali lagi."

— Thomas A. Edison

"It always seems impossible until it's done."

"Semuanya tampak mustahil sampai akhirnya berhasil dilakukan."

— Nelson Mandela



DAFTAR ISI

PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN	iii
LEMBAR PENYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERSEMBAHAN.....	v
MOTTO	vii
DAFTAR ISI.....	viii
KATA PENGANTAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.4.1 Manfaat Teoritis	9
1.4.2 Manfaat Praktis	9
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.5.1 Metode Pendekatan.....	10
1.5.2 Jenis Penelitian	11
1.5.3 Bahan Hukum	12
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	14
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum	14
BAB II KAJIAN TEORI	22

2.1 Pengertian Kewenangan	22
2.1.1 Sumber Kewenangan	23
2.2 Asas Kepastian Hukum	27
2.2.1 Pengertian Kepastian Hukum	27
2.2.2 Aspek Dalam Kepastian Hukum.....	28
2.3 Konsep Badan Publik dan Fungsi Publik	29
2.3.1 Pengertian Badan Publik.....	29
2.3.2 Ciri-Ciri Badan Publik.....	30
2.4 Teori Interpretasi Hukum.....	31
2.4.1 Metode Interpretasi Hukum.....	33
HASIL PENELITIAN.....	35
BAB IV PENUTUP	53
4.1 Kesimpulan.....	53
4.2 Saran.....	54
Daftar Pustaka	

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, karunia, serta kasih sayang-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul *“Kedudukan Hukum Penilai Pertanahan (Appraisal) dalam Penentuan Harga Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”* dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik dalam menempuh pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember. Selain itu, penyusunan skripsi ini merupakan bentuk pengembangan serta penerapan ilmu pengetahuan yang telah penulis peroleh selama masa perkuliahan, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum administrasi negara yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan, dukungan, bimbingan, doa, serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, atas segala limpahan rahmat, kesehatan, kekuatan, serta kemudahan yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan proposal skripsi ini.

2. Bapak Abdul Holiq dan Ibu Fajar Sri Yuliasuti, S.Kep., Ners, selaku kedua orang tua penulis tercinta, yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, perhatian, pengorbanan, dukungan moral maupun material, serta semangat yang tidak pernah putus kepada penulis. Terima kasih atas segala perjuangan, kesabaran, dan kepercayaan yang diberikan sehingga penulis dapat menempuh pendidikan hingga saat ini.
3. Bapak Ahmad Suryono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember, yang telah memberikan kesempatan serta fasilitas kepada penulis untuk menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
4. Bapak Dr. H. Sulistio Adiwiranto, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing, yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan, masukan, bimbingan, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan proposal skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
5. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum, serta sahabat-sahabat yang telah memberikan dukungan, bantuan, semangat, dan motivasi kepada penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini.
6. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan, doa, serta dukungan kepada penulis dalam proses penyusunan proposal skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa proposal skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat berbagai keterbatasan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi perbaikan dan penyempurnaan proposal skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum agraria, serta dapat menjadi bahan kajian dan referensi bagi para akademisi, praktisi, maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Jember, 11 Juni 2026

Penulis,

Safrilla Ayu Maharani

