

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Keberadaan lembaga Penilai (*appraisal*) Tanah sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah. Terlebih penilaian yang dilakukannya akan digunakan sebagai dasar musyawarah untuk menetapkan nilai ganti kerugian. Oleh karenanya Penilai yang profesional dan kredibel mutlak diperlukan jika ingin penyelenggaraan pengadaan tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah.

Oleh tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah.¹ Nilai ganti kerugian menjadi sangat penting bagi pemegang hak atas tanah karena tanah merupakan sumber daya yang selain memiliki nilai ekonomis juga nilai sosial, politis, bahkan bagi masyarakat Indonesia tanah juga keterkaitan dengan nilai-nilai religious. Bagi sebagian besar masyarakat, tanah merupakan tempat mereka tinggal dan sumber

¹ Sulasi Rongiyati, “Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. Negara Hukum. Vol. 3, No. 1, Juni 2012, hal. 1.

penghidupannya, sehingga pengambilalihan tanah mereka oleh pihak lain harus mempertimbangkan dampak ekonomi maupun sosial yang diakibatkannya. Seorang petani yang penghidupannya bergantung pada tanah tentu akan kehilangan mata pencaharian jika tanah garapannya akan diambil alih dan hal itu berpotensi besar menurunkan tingkat kesejahteraan petani tersebut beserta keluarganya.

Disamping itu secara normatif, konstitusi memberikan jaminan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dimilikinya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28 H ayat (4) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Ketentuan tersebut diperkuat dengan Pasal 28 J ayat (2) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 bahwa² dalam menjalankan hak dan kebebasannya setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban hukum dalam suatu masyarakat demokratis.

Eksistensi Penilai Pertanahan bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan sebagai proyek pembangunan untuk kepentingan umum menjadi sangat penting karena dalam kondisi tertentu pemegang hak atas tanah harus menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah, dengan alasan kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan

² Pasal 28 J ayat (2) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.³

Menurut undang-undang yang berlaku ada 2 (dua) macam hak atas tanah yaitu:

- a. Hak Atas Tanah (UUPA)
- b. Hak atas satuan rumah susun dualisme (dikenal sebagai sarusus/satratatitle)

Undang-undang juga telah menentukan secara rinci 12 (duabelas) bidang pembangunan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum, yaitu meliputi pembangunan:⁴

- a. pertahanan dan keamanan nasional
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah
- j. fasilitas keselamatan umum
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah

³ Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

⁴ Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau public
- m. cagar alam dan cagar budaya
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah

Hal tersebut berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan sektor swasta, pengalihan hak dan penentuanganti kerugiannya sepenuhnya didasarkan pada kesepakatan para pihak dan berlaku mekanisme pasar sebagaimana pengalihan hak atas tanah pada umumnya. Dengan demikian pemegang hak atas tanah memiliki posisi tawar yang seimbang dengan pihak yang membutuhkan tanah dalam memutuskan apakah akan melepaskan hak atas tanahnya dengan ganti kerugian yang disepakati atau sebaliknya tetap mempertahankan hak atas tanahnya.

Dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tugas untuk melakukan penilaian harga tanah dan objek lainnya masih menjadi tugas dan kewenangan Panitia Pengadaan Tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kewenangan panitia pengadaan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah sekaligus melakukan penilaian terhadap harga tanah yang akan dibebaskan guna melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum dalam implementasi sering kali tidak dapat

bersikap obyektif. Penetapan harga tanah yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah cenderung berpihak pada pihak yang membutuhkan tanah dan mengabaikan kepentingan pihak pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengenai Lembaga atau Tim Penilai Tanah diatur tersendiri di luar tugas dan kewenangan Panitia Pengadaan Tanah, meskipun Panitia Pengadaan Tanah tetap harus berkoordinasi dengan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sebagai salah satu mekanisme pengadaan tanah yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah tersebut.

Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (12) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga atau tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.⁵ Ketentuan ini diperjelas dalam 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

⁵ Pasal 1 ayat (12) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan memisahkan pengertian Lembaga Penilai Harga Tanah dan Tim Penilai Harga Tanah.⁶

Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah. Sedangkan Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah, apabila di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah. Namun, dalam Peraturan Presiden tersebut, tugas dan wewenang lembaga penilai atau tim penilai harga tanah belum diatur secara jelas. Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum hanya menyebutkan bahwa dalam rangka menetapkan dasar ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh bupati/walikota atau gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.⁷ Dengan demikian lembaga ini bersifat pasif karena penentuan dasar penghitungan ganti rugi tetap dikembalikan ke pemerintah. Perpres juga tidak menyebutkan secara jelas siap yang memiliki kewenangan untuk menghitung

⁶ 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

⁷ Pasal 15 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

besarnya ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum.⁸

Pada tahun 2000 sampai dengan sekarang ini, jasa penilai berkembang dengan pesat seiring dengan pertumbuhan sektor properti dan pengadaan infrastruktur kota yang semakin modern. Keberadaan lembaga Penilai (appraisal) tanah sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum dimana sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah. Terlebih penilaian yang dilakukannya akan digunakan sebagai dasar musyawarah untuk menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah. Oleh karenanya Penilai sangat diperlukan jika ingin penyelenggaraan pengadaan tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah.

Pada masa pemerintahan Orde baru ini beberapa peraturan perundang-undangan yang ditetapkan terkait pengadaan tanah meliputi:⁹

1. Periode 1961 – 1972 Pada periode ini lahirnya pengaturan pengadaan tanah melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak- Hak Atas tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, dalam Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa, negara serta kepentingan bersama rakyat dan kepentingan

⁸ Mulyadi Mohammad, *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta Utara, 201.

⁹ Keputusan Presiden Nomor 20 Tentang Pengesahan Persetujuan Pemerintah Republik Indonesia

pembangunan setelah mendengar keputusan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang berkaitan, Presiden dalam keadaan memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, sehingga dalam Undang-Undang ini memberikan argumen bahwasanya demi kepentingan pembangunan maka pencabutan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Presiden berdasarkan pada pertimbangan dari beberapa Menteri terkait (Sufriadi, 2013).¹⁰ Peraturan ini menjelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, dan pengaturan serta pembatasan mengenai kepentingan pembangunan yang seperti apa serta oleh siapa dan untuk siapa ini tidak diatur lebih lanjut secara detail. Adanya kalimat yang menyatakan bahwasanya Presiden dalam keadaan memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya ini menegaskan bahwa presiden memiliki kewenangan yang sangat oleh presiden melalui Keputusan Presiden Nomor 2 Tahun 1970 di daerah Kecamatan Taman Sari atau yang dikenal dengan kompleks Yen Pin.

2. Periode lahirnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1973 Tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya , dan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda yang Ada Diatasnya, Peraturan Pemerintah tersebut hadir sebagai

¹⁰ Yanto Sufriadi, “Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah di Bengkulu)”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 18 No. 1, Januari 2011, hal. 1.

pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya yakni mengatur tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan tinggi sehubungan dengan adanya Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda benda yang ada di atasnya. Sementara peraturan yang mengatur lebih lanjut terhadap Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas Tanah serta benda-benda yang ada di atasnya diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda yang Ada Diatasnya. Pengaturan tersebut mengatur bahwasanya di dalam melakukan pencabutan hak hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya supaya dilaksanakan dengan hati- hati, dan dilaksanakan dengan cara yang adil dan bijaksana, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam peraturan tersebut juga menjelaskan bahwasanya terdapat 4 (empat) kategori kegiatan yang ada dalam kepentingan umum yakni meliputi;

- a. Kepentingan bangsa dan negara;
- b. Kepentingan masyarakat luas;
- c. Kepentingan rakyat banyak/bersama;
- d. Kepentingan pembangunan. Penjelasan mengenai kegiatan pembangunan meliputi:¹¹

Kondisi ini tentunya sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya. Dikarenakan kita ketahui bahwasanya perusahaan-perusahaan swasta dalam hal melaksanakan pengadaan tanah berorientasi pada kepentingan profit untuk perusahaan bukan untuk masyarakat secara umum. Kondisi ini tentunya bertentangan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Beberapa kelemahan di dalam peraturan ini termasuk di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya bahwa tidak adanya perlindungan hukum kepada masyarakat yang sifatnya preventif. Pada pasal-pasal dan penjelasan peraturan ini tidak disebutkan adanya akses terhadap masyarakat untuk menyatakan pendapat ataupun keberatan dalam proses pengadaan tanah (Firmansyah 2014).¹²

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, dalam peraturan tersebut, mengatur tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Munculnya peraturan tersebut memiliki alasan bahwasanya diberlakukannya pembebasan tanah sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi pemerintah maupun oleh swasta (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah).¹³ Dalam peraturan ini ditegaskan bahwa pembebasan tanah yakni

¹² Ade Arif Firmansyah, "*Pembaharuan Substansi Hukum Pengadaan Tanah yang Berkeadilan*", Kanun Jurnal Hukum, No. 63, Agustus 2014, hal. 1.

¹³ Dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, menimbang: a) bahwa untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi/badan Pemerintah maupun untuk kepentingan Swasta, khususnya untuk keperluan

melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/bangunan atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi (Kartono 1979).¹⁴

Namun di dalam peraturan tersebut memiliki kelemahan diantaranya adanya azas bagi pemerintah untuk dan segala upaya membantupenyediaan tanah yang diperlukan untuk swasta dalam membangun proyek-proyek tanpa mengabaikan kewajiban memberikan perlindungan kepada pemilik tanah, pengaturan ini sekaligus memberikan dorongan kepada swasta dengan berbagai fasilitas. Kondisi ini tentunya memberikan kesempatan bagi swasta untuk mendapatkan tanah untuk usaha ataupun perluasan dan pengembangan usahanya yang hanya bermanfaat untuk pihak tertentu, bukan untuk kepentingan masyarakat secara luas.

Yagus Suyadi selaku Kepala Biro Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mencatat sedikitnya 4 (empat) ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang disempurnakan melalui Cipta Kerja. Pertama, Pasal 19 yang mengatur tentang konsultan publik. Yagus menjelaskan penyempurnaan yang dilakukan melalui Undang-Undang Cipta Kerja yakni konsultan publik terkait rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapat

Pemerintah dirasakan perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam; b) bahwa ketentuan yang diatur dalam Bijblad No. 11372 jo, 12476 yang mengatur tentang aparat yang melaksanakan pembebasan dan pemberian ganti rugi atas tanah yang diperlukan, sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan dan keadaan pada dewasa ini dan oleh karenanya dianggap perlu untuk diganti dengan peraturan yang baru.

¹⁴ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tanggal 3 Desember 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak; pengelola barang milik negara/barang milik daerah; dan pengguna barang milik negara/barang milik daerah.¹⁵

Kedua, diantara Pasal 19 sampai dengan Pasal 20 disisipkan pula sejumlah pasal yang intinya mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.¹⁶ Penetapan lokasi dilakukan oleh bupati/walikota. Setelah penetapan lokasi itu, tidak diperlukan lagi syarat seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; pertimbangan teknis; di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan; di luar kawasan gambut/ sempadan pantai; dan analisis mengenai dampak lingkungan hidup (amdal).

Ketiga, Pasal 8 disempurnakan, sehingga obyek pengadaan tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, wakaf dan/atau tanah aset pemerintah pusat, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, status tanahnya berubah pada saat penetapan lokasi. Keempat, menambah jangka waktu penetapan lokasi sebagaimana diatur Pasal 24. Sebelumnya, jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.

Dinamika perkembangan persoalan yang muncul mengatur pelaksanaan Cluster pengadaan tanah di lapangan, mendorong pengambil kebijakan untuk melakukan revisi atau perubahan terhadap peraturan pelaksanaan Undang Undang

¹⁵ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

¹⁶ Pasal 19 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sehubungan dengan itu Pemerintah menindaklanjuti dengan menerbitkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2012 Tentang Pembangunan dan Pelestarian Lingkungan Hidup Bandar Udara, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyaratan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Tanah serta peraturan perundang undangan ditataran teknis lainnya, seperti Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2020 Tentang Pembiayaan Infrastruktur Melalui Hak Pengelolaan Terbatas *juncto* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2020 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.¹⁷

Istilah “Pengadaan Tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengaturan pengadaan tanah dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.¹⁸ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum.

Namun realita kehidupan dimasyarakat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menimbulkan gejolak dalam praktiknya,

¹⁷ Restyadi Amin, “Peran Penilai Harga Tanah Dalam Penentuan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan (Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta International Airport)”, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018), hal. 101.

¹⁸ Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

dimana adanya pemaksaan dari para pihak baik pemerintah yang menetapkan harga secara sepihak maupun pemilik tanah menuntut harga yang dianggap tidak wajar, sementara itu perangkat hukum yang ada belum mampu mengakomodir dua kepentingan yang berbeda tersebut. Akhirnya terjadi dengan cara pemaksaan dan intimidasi terhadap masyarakat dalam pengadaan tanah.

Selanjutnya, profesi penilai memberikan jasa profesional dalam menentukan nilai wajar dari harta milik perusahaan (aktiva). Penilai menentukan seberapa besar nilai kekayaan emiten dan hal ini akan berpengaruh pada penentuan harga saham atau obligasi yang akan dikeluarkan emiten dalam rencana *go public*.¹⁹ Sebelum berkembangnya lembaga penilai, penilaian dilakukan oleh lembaga pajak dengan melakukan perhitungan indeks. Namun karena tujuan emisi lebih meminta kelengkapan penilaian kembali aktiva perusahaan yang akan *go public* tersebut daripada sekedar perhitungan pajak, maka kemudian penilai selalu dituntut untuk menjaga kepentingan pemegang saham publik dan lembaga penilaian dirasa lebih dibutuhkan dalam hal ini.²⁰

Fungsi utama dari profesi Penilai adalah sebagai pihak yang mendapatkan kepercayaan dari masyarakat untuk memberikan opini yang wajar atas berbagai transaksi. Transaksi ekonomi tersebut antara lain pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum, rencana transaksi penyertaan/kepemilikan saham, penyusunan neraca perusahaan, lelang, sengketa atas harta kekayaan, jaminan perbankan, dan

¹⁹ Swawidji Widodoatmodjo, *Jurus Jitu Go Public*, Cetakan Ke-2, Jakarta: Elek Media Komputindo, 2004. hlm.79.

²⁰ Sumantoro, *Pengantar Tentang Pasar Modal di Indonesia*, Cetakan Ke-1 (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 104.

sebagainya. Dalam transaksi itu, dibutuhkan jasa profesional yang dapat memberikan rasa keadilan kepada para pihak yang bertransaksi.²¹

Dengan prinsip pelaksanaan tugas yang bersifat impartial (tidak berpihak), Penilai diharapkan dapat memenuhi tuntutan rasa keadilan dalam berbagai transaksi. Persyaratan pokok yang dapat memberikan hak hidup pada profesi Penilai agar mendapat pengakuan dari masyarakat adalah pemenuhan Penilai yang mempunyai keahlian khusus, integritas, kejujuran dan objektivitas dalam melakukan profesinya. Keberadaan Penilai saat ini tersebar di berbagai sektor, tidak hanya terbatas pada sektor swasta, namun juga pada institusi pemerintahan. Kebutuhan dan peran Penilai di sektor pemerintahan mengalami perkembangan yang pesat. Pada institusi pemerintahan, Penilai memegang peranan penting dalam pengambilan keputusan antara lain:²²

1. Penentuan nilai aset sebagai salah satu dasar dalam penentuan besaran penerimaan negara baik pusat maupun daerah di bidang perpajakan dan non perpajakan;
2. Pengelolaan kekayaan negara berupa Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD), Barang Rampasan Negara, dan kekayaan negara lain- lain untuk kepentingan penyusunan Laporan Keuangan Pemerintah Pusat/Daerah (LKPP/D), pemanfaatan, dan pemindah tanganan Sektor pemerintahan

²¹ Rakhmayani Ardhanti, “DJKN Selenggarakan Konsultasi Publik RUU Penilai di Yogyakarta” (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/28899/DJKN-Selenggarakan-Konsultasi-Publik-RUU-Penilai-di-Yogyakarta.html>, Diakses Pada Tanggal 26 September 2023).

²² Tutur Arif, “Dengan Prinsip Pelaksanaan Tugas yang Bersifat Impartial (Tidak Berpihak), Penilai Diharapkan Dapat Memenuhi Tuntutan Rasa Keadilan Alam Berbagai Transaksi”.

merupakan sektor yang memiliki kekayaan berupa aset dengan nilai yang besar. Dengan total aset tetap pada pemerintah pusat sejumlah Rp5.923,87 triliun dan total aset mencapai Rp11.098,67 triliun¹, diperlukan peran Penilai yang dapat menentukan nilai aset tersebut untuk berbagai keperluan yang berkaitan dengan pengelolaan Barang Milik Negara;

3. Penentuan nilai tanah dalam rangka penetapan besaran PBB/BPHTB yang mencapai lebih dari Rp650 triliun;
4. Pembentukan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) secara nasional dengan total ± 37.000.000 hektar sebagai sumber informasi pertanahan yang komprehensif dan kredibel bagi masyarakat;²³
5. Pengelolaan sumber daya alam yang digunakan untuk menghitung potensi penerimaan negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat maupun risiko pembiayaan akibat degradasi sumber daya alam demi terjaganya kelestarian lingkungan hidup;
6. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang akan berakibat langsung pada ketersediaan fasilitas umum demi kesejahteraan;
7. Pembiayaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk keperluan penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN);

Penilai di sektor swasta memiliki peran penting dalam menjaga stabilitas perekonomian negara, antara lain:

²³ Jiwantara Arzhi Firzhal, *Reformasi Peraturan dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.

1. Mendukung kegiatan lembaga keuangan perbankan dan nonbank dalam rangka mempercepat pertumbuhan ekonomi. Jumlah bank di Indonesia mencapai 107 (seratus tujuh) bank dengan aset lebih dari Rp10.000 triliun dengan nilai kapitalisasi penilaian yang dilakukan dalam rangka penjaminan bank mencapai Rp1.000 triliun.
2. Menciptakan pasar modal yang sehat dan efisien. Dengan jumlah perusahaan publik yang mencapai lebih dari 780 (tujuh ratus delapan puluh) perusahaan dengan total aset Rp5.200 triliun dimana kapitalisasi pasar lebih dari Rp9.400 triliun, Penilai memiliki tugas untuk menyajikan informasi nilai wajar bagi masyarakat dan untuk kepentingan pengambilan kebijakan para pelaku usaha.
3. Mendukung dunia usaha dalam kemudahan akses terhadap permodalan.
4. Mendukung terlaksananya Program Strategis Nasional pengadaan infrastruktur dimana Penilai Publik terlibat dalam 208 (dua ratus delapan) Proyek Strategis Nasional. dan
5. Keperluan transaksi lainnya.

Dalam menjalankan tugasnya, Penilai menghasilkan nilai yang nantinya akan digunakan untuk pengambilan keputusan bagi stakeholder. Dari sinilah akan muncul kemungkinan Penilai.

Proyek Strategis Nasional (disingkat PSN) adalah proyek-proyek infrastruktur Indonesia pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo yang dianggap strategis dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan, kesejahteraan masyarakat, dan pembangunan di daerah. Proyek

Strategis Nasional diatur melalui Peraturan Presiden, sementara pelaksanaan proyeknya dilakukan secara langsung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan/atau badan usaha serta Kerjasama Pemerintah Badan Usaha (KPBU), dengan mengutamakan penggunaan komponen dalam negeri.

Landasan hukum Proyek Strategis Nasional adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang berturut-turut diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Proyek Strategis Nasional diharuskan memenuhi unsur kriteria dasar, kriteria strategis, dan kriteria operasional. Unsur kriteria dasarnya adalah kesesuaian dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional/Daerah dan rencana strategis sektor infrastruktur, serta memiliki kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah sepanjang tidak mengubah Ruang Terbuka Hijau. Kriteria strategis mengacu kepada manfaat proyek tersebut terhadap perekonomian, kesejahteraan sosial, pertahanan, keamanan nasional, serta konektivitas dan keragaman distribusi antar pulau.

Sementara itu, kriteria operasional yang harus dipenuhi adalah adanya

kajian pra studi kelayakan dan nilai investasi harus di atas Rp100 miliar atau proyek berperan strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Dengan masuk daftar Proyek Strategis Nasional, sebuah proyek infrastruktur memperoleh beberapa keunggulan berupa percepatan pembangunan, karena setiap hambatan baik regulasi dan perizinan wajib diselesaikan oleh para menteri terkait, gubernur hingga bupati. Selain itu, Proyek Strategis Nasional juga mendapat manfaat percepatan waktu penyediaan lahan dan jaminan keamanan politik.

Proyek Strategis Nasional juga diarahkan dan disesuaikan dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015 sampai dengan 2019 yang menitik-beratkan tujuan peningkatan infrastruktur untuk meningkatkan konektivitas nasional, penyediaan infrastruktur dasar seperti air minum dan sanitasi, infrastruktur kelistrikan, menjamin ketahanan air, pangan, energi dan mengembangkan sistem transportasi massal perkotaan.²⁴

Proyek Strategis Nasional bertujuan untuk memperbaiki kualitas dan ketersediaan (stok) infrastruktur Indonesia secara cepat, sehingga dapat meningkatkan efisiensi dan produktivitas perekonomian nasional. Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015 sampai dengan 2019, salah satu masalah dan tantangan pokok yang dihadapi perekonomian Indonesia adalah terbatasnya ketersediaan infrastruktur untuk mendukung peningkatan kemajuan ekonomi. Stok infrastruktur yang terbatas turut membuat hambatan dalam peningkatan investasi, biaya logistik menjadi mahal, dan menimbulkan kesenjangan antar wilayah. Bank Dunia memperkirakan, buruknya kualitas

²⁴ "Rencana Pemerintah Jangka Menengah Nasional 2015-2019. Buku I Agenda Pembangunan Nasional". www.bappenas.go.id. hal. 89.

infrastruktur berkontribusi terhadap berkurangnya pertumbuhan ekonomi sebesar 1% sejak tahun 2014.²⁵

Paradigma Baru dalam Konsep Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Ketentuan perundang-undangan mengenai pencabutan, atau pembebasan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum yang berlaku sekarang, perlu dirumuskan kembali sesuai dengan nilai-nilai sosial yang berkembang dewasa ini, antara lain adalah sebagai berikut: pertama, pendefinisian yang konkrit tentang pengertian “kepentingan umum” menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang. Pengertian kepentingan umum dirumuskan secara abstrak yaitu kepentingan bangsa dan negara dan atau kepentingan masyarakat luas, kepentingan rakyat banyak dan kepentingan pembangunan. Dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dirumuskan sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Kemudian pengertian kepentingan umum dibatasi untuk kepentingan pembangunan yang tidak bertujuan komersil. Batasan tentang pengertian kepentingan umum ini sangat abstrak, sehingga menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda dalam masyarakat. Akibatnya terjadi “ketidakpastian hukum” dan menjurus pada munculnya konflik dalam masyarakat. Kegiatan pembangunan untuk fasilitas kepentingan umum antara lain seperti, pelabuhan, bandar udara, telekomunikasi, Rumah Sakit Umum, yang sekarang sudah berubah pembangunan fasilitas umum yang bersifat komersil. Dulunya milik pemerintah sekarang telah

²⁵ Salim, Wilmar; Negara, Siwage Dharma (2018).

diswastanisasikan, tentu saja pengadaan tanah untuk proyek tersebut tidak dapat dilakukan dengan cara pencabutan, atau pembebasan dengan ganti rugi, tetapi harus ditegaskan pengadaan tanahnya harus dilakukan dengan cara peralihan hak dengan jual beli.

Kedua, pada peraturan sekarang hanya ditentukan penggantian kerugian hanya terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah, berarti ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta yang menggunakan tanah. Di samping itu terhadap hak ulayat yang dibebaskan untuk kepentingan umum, bagi masyarakat adat tersebut belum dilindungi dan belum mendapat kontribusi dari pembangunan itu, serta recognisi sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

Ketiga, pelaksanaan musyawarah tidak dilakukan sesuai dengan alur dan patut. Masyarakat yang terkena pembebasan yang berada dalam posisi yang lemah tidak didampingi oleh Lembaga Swadaya Masyarakat atau disingkat L.S.M., sebagai lembaga yang mendampingi masyarakat dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi yang layak untuk diberikan kepada masyarakat yang terkena pembebasan. Perubahan kebijakan mengenai pelaksanaan musyawarah dan menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi, pada peraturan perundang-undangan yang akan datang haruslah ditemukan adanya keterlibatan masyarakat dan Lembaga Swadaya Masyarakat, sejak awal sampai berakhirnya kegiatan pembebasan. Musyawarah untuk mencapai kesepakatan, harus dilakukan dengan

perundingan yang benar, saling mendengar dan saling menerima pendapat, berdasarkan alur dan patut, berdasarkan sukarela antara para pihak tanpa adanya tekanan psikologis yang dapat menghalangi proses musyawarah tersebut. Salah satu cara dengan menegaskan kembali kearifan lokal. Dengan kata lain, menegaskan kembali ketentuan-ketentuan adat terkait dengan tanah.

Pada pertengahan tahun 2016 hingga awal tahun 2017 telah dilakukan evaluasi dan seleksi atas proyek strategis dan mekanisme percepatan pembangunannya. Hasil evaluasi dan seleksi dituangkan dalam ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Evaluasi dan Seleksi Proyek Strategis Nasional oleh Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas dimulai sejak bulan Agustus 2016 dan diselesaikan pada Rapat Tingkat Menteri Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas pada tanggal 10 Februari 2017. Hasil dari proses tersebut telah dilaporkan kepada Presiden pada bulan April 2017.

Bagan 1.1 Melengkapi Kriteria Proyek Strategis Nasional maka akan ditunjukkan beberapa bagian yaitu:



Sumber: Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas

Dalam perkembangan ekonomi dewasa ini, penilaian aset-aset properti dalam hal ini tanah dan bangunan lebih banyak dilakukan dibandingkan dengan penilaian-penilaian harta kekayaan lainnya. Penilaian aset tanah dan bangunan sebagai aset yang berwujud digunakan sebagai dasar untuk menilai harga pasar dari agunan kredit atau memberi pendapat atas harga dasar aset tersebut untuk dijual kepada pihak lain.

Metode penilaian atas tanah dan bangunan menggunakan metode-metode pendekatan data pasar, metode pendekatan kalkulasi biaya penyusutan, dan metode kapitalisasi pendapatan. Metode pendekatan data pasar atas tanah dan bangunan dilakukan dengan cara mengambilnya dan Nilai Jual Objek Pasar yang merupakan tax base dari pajak bumi dan bangunan. Selain itu, penilaian aset tanah dan bangunan juga memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor, kapasitas lokasi, lingkungan dan pemanfaatan tertinggi dan terbaik dari tanah dan aset di atasnya yang dikuasai secara fisik oleh perusahaan.

Penilaian-penilaian yang dilakukan secara objektif tanpa ada maksud dan tujuan yang negatif inilah yang harus dilakukan oleh perusahaan jasa penilai agar hasilnya bisa diterima pemakai jasa dan pihak ketiga. Sebagai badan hukum, perusahaan jasa penilai mempunyai tanggung jawab hukum atas hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai yang ditunjuknya baik kepada kliennya maupun kepada pihak ketiga yang bersangkutan yang akan memberikan perlindungan hukum atas para pihak yang melakukan perjanjian tersebut hal ini sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.²⁶

²⁶ Johanes Ibrahim, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, (Jakarta: Refika Aditama), 2003.

Penilaian-penilaian yang objektif juga merupakan salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam rangka menciptakan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai bagi investor. Setiap investor dalam rencananya berinvestasi harus mendapatkan kebenaran informasi yang diterbitkan hingga kecepatan, ketepatan, keakuratan, dan kelengkapan informasi yang diterbitkan baik oleh emiten maupun pihak-pihak yang terlibat dalam pasar modal²⁷, dalam hal ini khususnya profesi penilai.

Banyaknya kasus gugatan hukum terhadap Penilai Publik yang melakukan pekerjaan pengadaan tanah atau ganti rugi tanah masyarakat seperti;

1. Pada tahun 2021 berupa kasus pengadaan tanah untuk Jalan Gorontalo Outer Ring Road di Pengadilan Negeri Gorontalo.
2. Pada tahun 2018 berupa kasus pengadaan tanah di Bandara Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta.
3. Pada tahun 2018 berupa kasus pengadaan tanah di Pengadilan Negeri Sidoarjo, Jawa Timur.
4. Pada tahun 2020 berupa kasus pengadaan tanah di Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan I dan Soreang-Pasir Koja, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.
5. Pada tahun 2020 berupa kasus pengadaan tanah di Jalan Tol Manado-Bitung, Pengadilan Negeri Bitung.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis bermaksud untuk membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk Disertasi dengan judul:

²⁷ *Ibid.*, hal. 15

“FUNGSI DAN TANGGUNG JAWAB PENILAI PERTANAHAN DALAM PENGADAAN TANAH PADA PROYEK STRATEGIS NASIONAL”

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, dapat disimpulkan bahwa rumusan masalah untuk memberikan fokus pada penelitian di bawah ini yakni sebagai berikut:

1. Fungsi dan Tanggung Jawab Penilai dalam pengadaan tanah pada Proyek Strategi Nasional sudah mendapatkan perlindungan hukum.
2. Pro dan kontra dalam laporan hasil penilaian tim penilai dalam Proyek Strategis Nasional.
3. Penerapan dan penyelesaian kasus-kasus dalam Proyek Strategis Nasional.
4. Proses atau mekanisme penilaian pengadaan tanah dalam Proyek Strategis Nasional
5. Sosialisasi hasil laporan penilaian pengadaan tanah dalam Proyek Strategis Nasional.
6. Persyaratan menjadi penilai pengadaan tanah dalam Proyek Strategis Nasional.
7. Standar Operating Prosedur tentang penilaian pengadaan tanah dalam Proyek Strategis Nasional.
8. Pembuatan Laporan penilaian pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional.

C. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, dapat disimpulkan bahwa rumusan masalah untuk memberikan fokus pada penelitian di bawah ini yakni sebagai berikut:

- a. Apakah fungsi dan tanggung jawab penilai dalam pengadaan tanah pada Proyek Strategi Nasional sudah mendapatkan perlindungan hukum?
- b. Mengapa terjadi pro dan kontra dalam laporan hasil penilaian tim penilai dalam Proyek Strategis Nasional?
- c. Bagaimana penerapan dan penyelesaian kasus-kasus dalam Proyek Strategis Nasional?

D. TUJUAN PENELITIAN

Berkenan dengan masalah-masalah yang dikemukakan diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk menguraikan dan menganalisis tentang fungsi dan tanggung jawab penilai dalam pengadaan tanah pada Proyek Strategi Nasional sudah mendapatkan perlindungan hukum.
- b. Untuk menguraikan dan menganalisis tentang mengapa terjadi pro dan kontra dalam laporan hasil penilaian tim penilai dalam Proyek Strategis Nasional.
- c. Untuk menguraikan dan menganalisis tentang penerapan dan penyelesaian kasus-kasus dalam Proyek Strategis Nasional.

E. KEGUNAAN PENELITIAN

a. TEORITIS

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya tentang tanggung jawab hukum terhadap profesi penilai penilai dalam proses pengadaan tanah, sekaligus sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian dan permasalahan yang akan dibahas dalam proposal disertasi ini. Disamping itu diharapkan bermanfaat pula bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

b. PRAKTIS

Hasil penelitian ini dimaksudkan dapat dipakai sebagai masukan kepada masyarakat atau pihak yang berkepentingan sehingga dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk menghindarkan terjadinya permasalahan hukum.

F. KERANGKA TEORI

Kerangka pemikiran adalah konsep-konsep yang sebenarnya merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka dan acuan yang pada dasarnya bertujuan mengadakan kesimpulan terhadap dimensi- dimensi. Setiap penelitian selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, dalam hal ini karena adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi.

Rawls menekankan pentingnya prinsip-prinsip utama keadilan sebagai

bagian mendasar dalam melakukan suatu kerja sama sosial. Itu berarti prinsip keadilan harus mampu menjadi landasan pengaturan struktur sosial yang menjamin kepentingan semua warga. Dalam tujuan itu prinsip keadilan diharapkan mendukung suatu distribusi yang adil atas barang dan nilai-nilai sosial (*primary social goods*), seperti pendapatan dan kekayaan, kebebasan dan kesempatan, serta peluang bagi perlindungan dan peningkatan harga diri.

Selanjutnya teori dapat di definisikan sebagai seperangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis atau dengan lainnya dengan data dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.²⁸

Secara umum, teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian sosial. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep/konstruk, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistimatis suatu fenomena, dengan cara memerinci hubungan sebab-akibat yang terjadi.²⁹

a. Teori Kepastian

Menurut Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul "*Einführung in die rechtswissenschaften*"³⁰ menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum

²⁸ Lexy J. Moleong, "*Metode Penelitian Kualitatif*", (Bandung: Remaja Rosdakarya. 2002)

²⁹ Sardar Ziauddin, "*Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*", (Bandung: Mizan. 1996).. hal 156.

³⁰ Gustav Radbruch, "*Einführung In Die Rechtswissenschaften*", (Stuttgart: Koehler Verlag, 1961), hal. 36.

yang ia kemukakan ada 4 (empat) hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termasuk atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal permaknaan atau penafsiran serta dapat udah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat membentuk konsepsi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Jadi kepastian hukum ialah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar. Sehingga kepastian hukum menunjukkan kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan- keadaan yang bersifat

subyektif.

Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*denbegriff des Rechts*).³¹

Hukum adalah keseluruhan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah serta semua asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dan bertujuan untuk memelihara ketertiban serta meliputi berbagai lembaga dan proses guna mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat, di mana proses pelaksanaannya dipaksakan guna mendapatkan keadilan dengan pemberian sanksi apabila ada yang melanggar hukum tersebut. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang, *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* artinya dimana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum. Bahwa dalam hal penegakan hukum setiap orang selalu berharap dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadinya sesuatu peristiwa konkret. Jadi dengan kata lain bahwa suatu peristiwa tersebut tidak boleh menyimpang dan harus tetap sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga kepastian hukum dapat diwujudkan.

Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat di dalam isi Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

³¹ Shidarta, *"Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir"*, (Bandung: Revika Aditama, 2006), hal. 79 – 80.

sebagai berikut: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.³²

Van Apeldoorn³³ mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu *Pertama*, mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal yang konkrit. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara.

Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kewenangan hakim. Kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi.

Jan Michiel Otto³⁴ mengatakan bahwa kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Jan Michiel Otto memberikan batasan-batasan kepastian hukum yang lebih jauh dalam mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu:

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).

³² Teori Kepastian Hukum Menurut Jan M. Otto “Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.”

³³ L. J. Van Apeldoorn, “*Pengantar Ilmu Hukum (terjemahan Sadino Utarid)*”, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1990), hal. 24-25.

³⁴ Jan Michiel Otto, “*Kepastian Hukum Yang Nyata di Negara Berkembang*”, (Jakarta: Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia, 2003), hal 15.

2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan;
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²¹

b. Keadilan Hukum

Keadilan adalah hal-hal yang berkenaan pada sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia yang berisi sebuah tuntutan agar sesamanya dapat memperlakukan sesuai hak dan kewajibannya. Dalam bahasa Inggris, keadilan adalah *justice*. Makna *justice* terbagi atas 2 (dua) yaitu makna *justice* secara atribut dan makna *justice* secara tindakan. Makna *justice* secara atribut adalah suatu kualitas yang fair atau adil. Sedangkan makna *justice* secara tindakan adalah tindakan menjalankan dan menentukan hak atau hukuman.³⁵

Istilah keadilan (*justitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenangnya. Keadilan menurut Aristoteles³⁶ yaitu sebagai seorang filosof pertama kali yang merumuskan arti keadilan, mengatakan bahwa keadilan adalah

³⁵ <http://www.artikelsiana.com/2015/01/pengertian-keadilan-macam-macam-keadilan.html>

³⁶ Aristoteles, “*Teori Keadilan Dalam Perspektif Hukum*”, Cetakan Ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1997), hal. 30.

memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya (*fiat justitia breat mundus*) yakni dalam kata lain kelayakan dalam tindakan manusia.

Adapun menurut aristoteles membedakan keadilan diantaranya, keadilan distributif menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan. Keadilan komutatif, yakni perlakuan terhadap seseorang dengan tidak melihat jasa-jasa yang telah diberikannya.

Keadilan berasal dari istilah adil yang berasal dari bahasa Arab. Kata adil berarti tengah, adapun pengertian adil adalah memberikan apa saja sesuai dengan haknya. Keadilan berarti tidak berat sebelah, menempatkan sesuatu ditengah-tengah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, tidak sewenang-wenang.

Keadilan juga memiliki pengertian lain yaitu suatu keadaan dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara memperoleh apa yang menjadi haknya sehingga dapat melaksanakan kewajibannya. Sedangkan Pengertian Keadilan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah suatu hal yang tidak berat sebelah atau tidak memihak serta tidak sewenang-wenang.

Menurut Soejono Koesoemo Sisworo “keadilan adalah keseimbangan batiniah dan lahiriah yang memberikan kemungkinan dan perlindungan atas kehadiran dan perkembangan kebenaran, yang beriklim toleransi dan kebebasan”.³⁷

³⁷ Nursidik, “Kebenaran dan Keadilan dalam Putusan Hakim, Dalam Jurnal Mimbar Hukum dan Peradilan”, Edisi 74, (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum Islam dan Masyarakat Madani.

Keadilan dalam arti khusus terkait dengan beberapa pengertian berikut ini, yaitu:

- a. Sesuatu yang terwujud dalam pembagian penghargaan atau uang atau hal lainnya kepada mereka yang memiliki bagian haknya antara anggota masyarakat sangat tergantung pada sistem yang hidup dalam masyarakat tersebut. Dalam sistem demokrasi, landasan persamaan untuk memperoleh titik tengah adalah kebebasan manusia yang sederajat sejak kelahirannya. Dalam sistem oligarki dasar persamaannya adalah tingkat kesejahteraan atau kehormatan saat kelahiran. Sedangkan dalam sistem aristokrasi dasar persamaannya adalah keistimewaan (*excellent*). Dasar yang berbeda tersebut menjadikan keadilan lebih pada makna persamaan sebagai proporsi. Ini adalah satu spesies khusus dari keadilan, yaitu titik tengah (*intermediate*) dan proporsi.
- b. Arti khusus lain dari keadilan adalah sebagai perbaikan (*rectification*). Perbaikan muncul karena adanya hubungan antara orang dengan orang yang dilakukan secara sukarela. Hubungan tersebut adalah sebuah keadilan apabila masing-masing memperoleh bagian sampai titik tengah (*intermediate*), atau suatu persamaan berdasarkan prinsip timbal balik (*reciprocity*). Jadi keadilan adalah persamaan, dus ketidakadilan adalah ketidaksamaan. Ketidakadilan terjadi jika satu orang memperoleh lebih dari yang lainnya dalam hubungan yang dibuat secara sederajat.

Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles adalah

2011), hal. 139.

sebagai berikut:³⁸

- a. Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda publik. Disini berlaku kesamaan geometris. Misalnya seorang Bupati jabatannya dua kali lebih penting dibandingkan dengan Camat, maka Bupati harus mendapatkan kehormatan dua kali lebih banyak daripada Camat. Kepada yang sama penting diberikan yang sama, dan yang tidak sama penting diberikan yang tidak sama. Keadilan dalam jual- beli. Menurutnya harga barang tergantung kedudukan dari para pihak. Ini sekarang tidak mungkin diterima.
- b. Keadilan dalam jual beli, menurutnya harga barang tergantung kedudukan dari para pihak. ini sekarang tidak mungkin diterima.
- c. Keadilan sebagai kesamaan aritmetis dalam bidang privat dan juga publik. Kalau seorang mencuri, maka ia harus dihukum, tanpa mempedulikan kedudukan orang yang bersangkutan. Sekarang, kalau pejabat terbukti secara sah melakukan korupsi, maka pejabat itu harus dihukum tidak peduli bahwa ia adalah pejabat.
- d. Keadilan dalam bidang penafsiran hukum. Karena Undang Undang tersebut bersifat umum, tidak meliputi semua persoalan konkret, maka hakim harus menafsirkannya seolah-olah ia sendiri terlibat dalam peristiwa konkret tersebut. Aristoteles mengatakan bahwa, hakim tersebut harus memiliki epikeia, yaitu “suatu rasa tentang apa yang pantas”.

Keadilan ini adalah persamaan diantara anggota masyarakat dalam suatu

³⁸ M. Agus Santoso, “*Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*”, Cetakan Kedua, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 85.

tindakan bersama-sama. Persamaan adalah suatu titik yang terletak diantara “yang lebih” dan “yang kurang” (*intermediate*). Jadi keadilan adalah titik tengah atau suatu persamaan relatif (*arithmetical justice*).

Hal ini dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semuahal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antara manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajiban, perlakuan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

c. Teori Kemanfaatan

Teori utilitas Jeremy Bentham “*The Greatest Happiness of The Greatsnumber*” mengatakan bahwa hukuman dapat dibenarkan jika pelaksanaannya mengkristalkan dua efek yakni: pertama, konsekuensi hukuman itu ialah mencegah agar di masa depan kejahatan terhukum tidak akan terulang lagi.³⁹ Kedua, hukuman itu memberikan rasa puas bagi si korban maupun orang lain.

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremy Bentham (1748-1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana nilai baik Buruknya suatu kebijakan sosial Bila dikaitkan apa yang dinyatakan Bentham pada hukum (baca Kebijakan), maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa dinilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari

³⁹ Jeremy Bentham, “*An Introduction to The Principle of Moral and Legislation*”, (Oxford: Clarendon Press, 2005), hal. 145.

penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar- besarnya, dan berkurangnya penderitaan.

Dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan. Sehingga tidak salah tidak ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar ekonomi bagi pemikiran hukum. Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.

Penganut aliran *Utilitarianisme* selanjutnya adalah John Stuart Mill.⁴⁰ Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia. Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan.

⁴⁰ John Stuart Mill, "*Utilitarianism*", (United States: Bobbs Merrill Company, 1861), hal. 156.

Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu yang mempunyai dampak kepadabanyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihatapakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.

Keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapasaja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada oranglain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.

d. Teori Pembangunan Ekonomi

Pembangunan ekonomi yang didefinisikan oleh beberapa ahli dalam

beberapa pengertian sebagai berikut :

- a. Menurut Adam Smith pembangunan ekonomi merupakan proses perpaduan antara pertumbuhan penduduk dan kemajuan teknologi (Suryana, 2000).⁴¹
- b. Menurut Schumpeter pembangunan ekonomi bukan merupakan proses yang harmonis atau gradual, tetapi merupakan perubahan yang spontan dan tidak terputus-putus. Pembangunan ekonomi disebabkan oleh perubahan terutama dalam lapangan industri dan perdagangan (Suryana, 2000).⁴²
- c. Sukirno Sadono mendefinisikan pembangunan ekonomi sebagai suatu proses yang menyebabkan pendapatan per kapita penduduk suatu masyarakat meningkat dalam jangka panjang. Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa pembangunan ekonomi merupakan suatu perubahan yang terjadi secara terus-menerus melalui serangkaian kombinasi proses demi mencapai sesuatu yang lebih baik yaitu adanya peningkatan pendapatan per kapita yang terus menerus berlangsung dalam jangka panjang (Sukirno Sadono, 1985).⁴³
- d. Todaro mengartikan bahwa pembangunan sebagai suatu proses multidimensional yang menyangkut perubahan-perubahan besar dalam struktur sosial, sikap masyarakat, kelembagaan nasional maupun percepatan pertumbuhan ekonomi, pengurangan ketidakmerataan dan penghapusan

⁴¹ Suryana, *“Ekonomi Pembangunan: Problematika dan Pendekatan”*, (Jakarta: Salemba Empat, 2000), hal. 55.

⁴² *Ibid.*, hal. 5.

⁴³ Sukirno Sadono, *“Ekonomi Pembangunan: Proses, Masalah, dan Kebijakan”*, (Jakarta: LPFE-UI, 1985), hal. 13.

dari kemiskinan mutlak (dalam Tarmidi, 1992).⁴⁴

Pembangunan ekonomi juga berkaitan dengan pendapatan per kapita dan pendapatan nasional. Pendapatan per kapita yaitu pendapatan rata-rata penduduk suatu daerah sedangkan pendapatan nasional merupakan nilai produksi barang-barang dan jasa-jasa yang diciptakan dalam suatu perekonomian di dalam masa satu tahun. Pertambahan pendapatan nasional dan pendapatan per kapita dari masa ke masa dapat digunakan untuk mengetahui laju pertumbuhan ekonomi dan juga perkembangan tingkat kesejahteraan masyarakat suatu daerah. Dalam penelitian ini pengertian pembangunan ekonomi yang dijadikan pedoman adalah sebagai suatu proses yang menyebabkan pendapatan per kapita penduduk suatu masyarakat meningkat dalam jangka panjang.

Para pakar ekonomi yang membedakan kedua pengertian tersebut mengartikan istilah pembangunan ekonomi sebagai :

- a. Peningkatan pendapatan perkapita masyarakat yaitu tingkat pertumbuhan Produk Domestik Bruto/Produk Nasional Bruto pada suatu tahun tertentu dibagi dengan tingkat pertumbuhan penduduk.
- b. Perkembangan Produk Domestik Bruto/Produk Nasional Bruto yang terjadi dalam suatu negara dibarengi oleh perombakan dan modernisasi struktur ekonominya (transformasi struktural).

Sedangkan pertumbuhan ekonomi diartikan sebagai kenaikan Produk

⁴⁴ Lepi T. Tarmidi, "*Ekonomi Pembangunan*", (Jakarta: Pusat Antar Universitas – Studi Ekonomi Universitas Indonesia), hal. 11.

Domestik Bruto/Produk Nasional Bruto tanpa memandang apakah kenaikan itu lebih besar atau lebih kecil dari tingkat pertumbuhan penduduk, atau apakah perluasan struktur ekonomi terjadi atau tidaknya. (Arsyad, 1999).⁴⁵

Secara umum, ekonomi pembangunan memiliki fungsi dalam menciptakan upaya-upaya dalam memperbaiki taraf hidup masyarakat di negara sedang berkembang. Sedangkan bagi civitas atau pelajar, ekonomi pembangunan berfungsi sebagai ilmu dalam memahami permasalahan perekonomian negara-negara berkembang di dunia. Jika dianalisis satu per satu, beberapa fungsi ekonomi pembangunan adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan Pertumbuhan Ekonomi dan *Gross Domestic Product*

Dengan memahami dan mengaplikasikan dengan baik ilmu dari ekonomi pembangunan, maka pertumbuhan ekonomi negara dapat meningkat. Oleh karena itu, penciptaan lapangan kerja juga akan meningkat yang akan memengaruhi tingkat pendapatan nasional.

2. Menurunkan Tingkat Pengangguran dan Kemiskinan

Melanjutkan dari poin pertama, karena adanya penciptaan lapangan pekerjaan dalam jumlah besar, maka pendapatan per kapita masyarakat juga akan meningkat. Akibatnya, pengangguran dan tingkat kemiskinan akan mengalami penurunan.

3. Meningkatkan Kualitas Sumber Daya Manusia

⁴⁵ Lincoln Arsyad, “*Ekonomi Pembangunan*”, Edisi Keempat, (Yogyakarta: STIE YKPN, 1999), hal. 101.

Dengan mengaplikasikan ekonomi pembangunan, pendidikan masyarakat juga dapat meningkat. Peningkatan pendidikan tersebut akan meningkatkan kualitas sumber daya manusia, karena pendidikan dan kemampuan ekonomi merupakan faktor dari peningkatan kualitas sumber daya manusia.

4. Terbentuknya Faktor Modal

Memahami dan mengaplikasikan ekonomi pembangunan dengan baik tentunya pembangunan ekonomi negara pasti berkembang. Pembangunan ekonomi yang berjalan lancar dan terus berkembang akan membuat masyarakat memikirkan hal selain kebutuhan pokok dan mulai menginvestasikan modalnya pada sektor ekonomi.

5. Mendatangkan Bantuan Dari Dalam dan Luar Negeri

Sebuah negara bisa mendapatkan bantuan dana jika memiliki kemampuan ekonomi yang bagus atau dengan kata lain memiliki pembangunan ekonomi yang lancar dan terus berkembang. Pembangunan ekonomi yang pesat bisa mengundang investor baik dari dalam maupun luar negeri untuk berinvestasi.

e. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun

fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanyaketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang

melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangandengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Teori Perlindungan Hukum Teori Perlindungan Hukum yang berkembang atau yang sering dipakai adalah Teori Perlindungan Hukum dari Philipus M Hadjon dengan bukunya yang berjudul *Pelindungan Hukum Bagi Rakyat*. Menurut saya belum ada Teori Perlindungan Hukum lain yang lebih general atau berlaku umum. Maksudnya belum ada yang mengemukakan pendapat tentang perlindungan hukum yang tidak menitikberatkan pada hukum tertentu. Karena banyak yang mengemukakan tentang teori perlindungan hukum tetapi menitikberatkan pada hukum tertentu, seperti Hukum Perlindungan Konsumen, Perlindungan hukum terhadap saksi, Perlindungan Anak, Perlindungan terhadap Hak atas Kekayaan Intelektual, dan lain-lain. Semua teori tersebut selalu merujuk pada Teori

Perlindungan Hukum milik Philipus M Hadjon Oleh karena teori-teori Perlindungan Hukum yang ada menitikberatkan atau lebih mengkhususkan pada hukum tertentu, maka belum ada juga pengertian ten tang perlindungan hukum yang general atau berlaku umum. Dalam merumuskan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia, landasan berpijaknya adalah Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah negara. Pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dikatakan bersumber pada Pancasila, karena pengakuan dan perlindungan terhadapnya secara intrinsik melekat pada Pancasila. Selain bersumber pada Pancasila prinsip perlindungan hukum juga bersumber pada prinsip negara hukum. Menurut Philipus M Hadjon, yang mengemukakan prinsip negara hukum Pancasila adalah sebagai berikut : a. Adanya hubungan hukum antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan. b. Hubungan fungsional yang proposional antara kekuasaan-kekuasaan Negara. c. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan perdilan merupakan sarana terakhir. d. Keseimbangan antara hak dan kewajiban. Jika dilihat dari sarananya perlindungan hukum dibagi menjadi dua, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif. Menurut Philipus M Hadjon dengan bukunya yang berjudul Pelindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Penanganannya dan Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, di Indonesia belum ada pengaturan secara khusus mengenai sarana perlindungan hukum preventif. Philipus M Hadjon dalam bukunya juga lebih menitikberatkan kepada sarana perlindungan hukum yang represif, seperti penanganan perlindungan hukum di lingkungan Peradilan Umum. Ini berarti bahwa perlindungan hukum baru

diberikan ketika masalah atau sengketa sudah terjadi, sehingga perlindungan hukum yang diberikan oleh Peradilan Umum bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Begitu juga dengan teori-teori lain yang menyinggung tentang perlindungan hukum juga membahas sarana perlindungan hukum yang bersifat represif

G. METODE PENELITIAN

a. TIPE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian normatif-empiris yang merupakan suatu pemahaman hukum dalam arti norma (aturan) dan pelaksanaan aturan hukum dalam perilaku nyata sebagai akibat keberlakuan norma hukum. Perilaku tersebut dapat diobservasi dengan nyata dan merupakan bukti apakah warga telah berperilaku sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum normatif (peraturan perundang-undangan dan dokumen tertulis lainnya).

Penelitian hukum normatif-empiris (terapan), merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara *in action* (faktual) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Atau dengan kata lain apakah ketentuan peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak-pihak yang

berkepentingan mencapai tujuannya atau tidak.⁴⁶

Penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*) adalah “penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.²⁵

Penelitian hukum normatif-empiris (terapan) bermula dari ketentuan hukum tertulis (peraturan perundang-undangan) yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat. Dalam penelitian hukum normatif-empiris selalu terdapat gabungan 2 (dua) tahap kajian, yakni Tahap pertama, kajian mengenai hukum normatif (peraturan perundang-undangan), atau kontrak yang berlaku, dan tahap yang kedua, kajian hukum empiris berupa penerapan (implementasi) pada peristiwa hukum *in concreto* guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Oleh karena itu, penelitian hukum ini disebut penelitian hukum normatif-empiris atau penelitian hukum normatif-empiris (terapan) (*applied law research*). Penelitian hukum normatif-empiris membutuhkan data sekunder dan data primer.⁴⁷ Pelaksanaan atau implementasi hukum diwujudkan melalui; a. Perbuatan nyata (*real action*). b. Dokumen hukum (*legal document*).

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad, “*Hukum dan Penelitian Hukum*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 53.

⁴⁷ Abdulkadir Muhammad, *Ibid.*, hal.53

Berdasarkan hasil penerapan (pelaksanaan atau implementasi) hukum dapat dipahami, apakah ketentuan peraturan perundang-undangan atau kontrak telah dilaksanakan sebagaimana patutnya atau tidak. Hal ini dapat diketahui dari hasil penerapan hukum. Apabila hasil yang telah ditentukan telah dicapai, berarti ketentuan (norma) itu sudah dilaksanakan sebagaimana patutnya (mestinya). Apabila hasilnya tidak tercapai atau walaupun tercapai tidak sebagaimana patutnya, berarti ketentuan (norma) itu tidak dilaksanakan sebagaimana layaknya. Dengan kata lain, ketentuan normatif tidak sesuai dengan pelaksanaannya.⁴⁸

Berdasarkan uraian di atas, penulis menyimpulkan bahwa penelitian hukum normatif-empiris adalah “penelitian hukum yang mengkaji tentang hukum sebagai aturan atau norma dan penerapan aturan hukum dalam prakteknya di masyarakat”. Oleh karena itu, untuk mendukung perkembangan ilmu hukum, tidak cukup hanya dilakukan dengan melakukan studi mengenai sistem norma saja. Tetapi hukum harus dipandang dan dikaji kenyataannya penerapannya oleh manusia yang hidup dalam masyarakat. Artinya, keberadaan hukum tidak bisa dilepaskan dari keadaan sosial masyarakat serta prilaku manusia yang terkait dengan lembaga yang melaksanakan hukum dan pelaksanaannya dalam kehidupan masyarakat.

b. PENDEKATAN PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif-empiris merupakan modifikasi pendekatan yang digunakan dalam dalam penelitian hukum normatif dengan penelitian hukum empiris. Dalam penelitian hukum normatif-empiris yang menjadi fokus kajiannya norma hukum dan penerapan hukum dalam

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, Ibid. hlm 54

masyarakat.

Pendekatan dalam penelitian hukum normatif meliputi; pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan; pendekatan sejarah hukum, pendekatan perbandingan hukum, pendekatan kasus tetap digunakan sesuai dengan permasalahan penelitian. Kemudian digabungkan dengan pendekatan yang sering pendekatan sosiologis, pendekatan antropologis, dan pendekatan psikologi hukum.

Oleh karena itu, pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum normatif-empiris, meliputi:

- a. Pendekatan konseptual;
- b. Pendekatan perundang-undangan;
- c. Pendekatan kasus;
- d. Pendekatan sosiologi hukum;

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat selain pendekatan dalam penelitian hukum normatif, maka digunakan pendekatan dalam penelitian hukum empiris. Sehingga peneliti dapat memilih satu atau lebih dari pendekatan dalam penelitian hukum tersebut baik pendekatan dalam penelitian hukum normatif maupun dalam penelitian hukum empiris tergantung permasalahan yang akan dikaji atau diteliti.

Dan pendekatan minimal yang harus ada dalam penelitian hukum normatif-empiris adalah pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, karena tidak ada penelitian yang tidak bertitik tolak dari konsep-konsep dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian ditambah dengan salah satu atau lebih pendekatan dalam penelitian hukum.

1. Dalam kaitannya dengan penelitian hukum normatif-empiris, ada beberapa tipe pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif-empiris, yaitu:
Pendekatan dengan mengkaji norma hukum secara Identifikasi pokok bahasan dan sub pokok bahasan berdasarkan rumusan masalah.
2. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolok ukur penerapan yang bersumber dari dan lebih sesuai dengan sub pokok bahasan.
3. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolok ukur penerapan yang bersumber dari dan lebih sesuai dengan sub pokok bahasan.

Dalam kaitannya dengan penelitian hukum normatif-empiris, ada beberapa tipe pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif-empiris, yaitu:

1. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolok ukur penerapan yang bersumber dari rumuan masalah penelitian.
2. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolok ukur penerapan yang bersumber dari dan lebih sesuai dengan sub pokok bahasan.
3. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolok ukur penerapan pada peristiwa hukum yang bersangkutan, yang menghasilkan perilaku terapan yang sesuai atau tidak sesuai.

Dengan penelitian yang dilakukan dalam disertasi yaitu pendekatan perundang-undangan dan kasus.

c. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran

mengenai masalah yang ada.

d. JENIS DAN SUMBER DATA

Jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif-Empiris yakni berupa gabungan dari studi kasus Hukum Normatif-Empiris berupa produk Perilaku Hukum. Bermula dari ketentuan Hukum Postitif tertulis yang diberlakukan pada peristiwa Hukum dalam masyarakat, sehingga dalam penelitiannya menggunakan gabungan dua tahap diantaranya: Normatif adalah penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan, sedangkan Empiris adalah penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.⁴⁹

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat, dalam penelitian ini kaitannya wawancara dengan dinas sosial, serta hasil wawancara dengan masyarakat. Namun dilakukan observasi di lapangan tentang pelaksanaan pengadaan tanah. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada dan yang diperoleh dari catatan atau dokumentasi perusahaan berupa laporan publikasi perusahaan, laporan pemerintah, data yang diperoleh dari majalah, dan lain sebagainya⁵⁰ dan buku-buku serta peraturan perundang-undangan.

e. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

⁴⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *“Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris”*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hal. 154.

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 157.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara wawancara, dan observasi. Maksudnya, teknik pengumpulan data ini, tidak hanya mengukur sikap dari responden (wawancara) namun juga dengan merekam berbagai fenomena yang terjadi (situasi, kondisi). Teknik lain yang digunakan adalah pengamatan, serta dokumentasi.⁵¹

A. Kuesioner

Kuesioner adalah salah satu alat pengumpul data yang dilakukan dengan cara memberikan daftar pertanyaan kepada sampel untuk kemudian diisi sesuai dengan pengetahuannya.

B. Observasi

Metode observasi dapat dimaksudkan suatu cara pengambilan data melalui pengamatan langsung terhadap situasi atau peristiwa yang ada dilapangan.

Adapun jenis-jenis observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Observasi non partisipan, artinya: penulis tidak ambil bagian/tidak terlihat langsung dalam kegiatan orang-orang yang di observasi;
- 2) Observasi yang berstruktur, artinya: dalam melakukan observasi penulis mengacu pada pedoman yang telah disiapkan terlebih dahulu oleh penulis;

C. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai. Wawancara

⁵¹ Ibid, hlm 114

adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya-jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan pola media yang melengkapi kata-kata secara verbal. Teknik wawancara atau interview merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan data dengan cara mengadakan wawancara secara langsung dengan informen. Wawancara (Interview) yaitu melakukan tanya jawab atau mengkonfirmasi kepada *sample* peneliti dengan sistematis (struktur).

D. Dokumentasi

Metode ini dapat diartikan sebagai cara pengumpulan data dengan cara memanfaatkan data-data berupa buku, catatan (dokumen). Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden. Dokumen adalah catatan tertulis tentang berbagai kegiatan atau peristiwa pada waktu yang lalu.

f. TEKNIK ANALISA DATA

Teknik analisa data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu. Berdasarkan data yang dikumpulkan dan dijelaskan bahwa penelitian dianalisa dengan deskriptif analisis yang bersifat kualitatif.

g. LOKASI PENELITIAN

Lokasi Penelitian adalah Palembang, dan Manado. Peneliti menggunakan

pertimbangannya sendiri dengan berbekal pengetahuan yang cukup pada lokasi tersebut.

h. ORISINALITAS PENELITIAN

No	Tahun	Penulis	Judul	Pembahasan
1	2006	PUTRO, Purbo	Penilaian aset publik Studi kasus Alun- alun Kota Purba- lingga, Jawa Tengah	Hasil analisis menunjukkan bahwa nilai pasar alun-alun Purbalingga adalah Rp34.337.700.00,00. Nilai ini jauh lebih tinggi bila dibandingkan dengan hasil penilaian yang selama ini diacu dari Peraturan Daerah, sebesar Rp7.472.571.174,06. Perbedaan ini menunjukkan besarnya kerugian Pemerintah Daerah apabila tiap kebijakan yang berkaitan dengan aset daerah didasarkan pada nilai menurut Peraturan Daerah (berdasar Nilai Jual Obyek Pajak).
2	2007	RIADI, Sopiani, Dr. Fahmy Radhi, MBA	Penilaian aset (Tanah dan Bangunan) Pemerintah Daerah Studi pada Messs Saijaan Kabupaten Kotabaru	Masalah penilaian aset pemerintah daerah terutama tanah dan bangunan di dalam laporan keuangan daerah adalah merupakan masalah yang sangat penting, dimana sampai dengan saat ini nilai aset yang tergambar didalam neraca daerah tidak menggambarkan nilai pasar yang wajar. Penelitian ini bertujuan

				<p>melakukan penilaian aset tanah dan bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru dengan metode pendekatan perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan kemudian membandingkan hasil metode penilaian aset tanah dan bangunan pada neraca daerah yang menggunakan metode historis atau perolehan harga. Dari penelitian ini dapat diketahui nilai tanah dan bangunan serta fasilitasnya Mess Saijaan adalah sebesar Rp2.600.000.000 yang terdiri dari Rp1.641.100.000 untuk nilai tanah dan sebesar Rp958.900.000 untuk nilai bangunan beserta fasulitasnya, yang kemudian dibandingkan dengan nilai yang ada dineraca daerah hasil penilaian oleh tim pemerintah daerah bekerjasama dengan BPKP perwakilan Provinsi Kalimantan Selatan yang menggunakan metode historis atau berdasarkan perolehan harga. Dari hasil perbandingan tersebut terdapat perbedaan yang cukup besar antara hasil penilaian yang dilakukan oleh tim pemerintah</p>
--	--	--	--	---

				<p>daerah yang menggunakan metode historis dengan penulis yang menggunakan metode tiga pendekatan kemudian yang dijadikan dasar hanya dua pendekatan sehubungan dengan kecukupan dan dan informasi yang di dapatkan yaitu pendekatan biaya dan pendekatan perbandingan data pasar. Adapun perbedaan itu adalah sebesar Rp2.073.380.330 yang terdiri dari Rp 1.641.095.330 untuk perbedaan nilai tanah dan Rp 432.285.000 untuk perbedaan nilai bangunan beserta fasilitasnya. Perbedaan yang cukup besar ini dikarenakan tidak adanya penyesuaian terhadap kenaikan baik itu harga tanah maupun harga material bangunan.</p>
3	2007	Joni Emirzon	Hukum Usaha Jasa Penilai dari Perspektif <i>Good Corporate Governance</i>	<p>Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam kegiatan bisnis di Indonesia, prinsip-prinsip GCG belum diterapkan sebagaimana diharapkan. Secara garis besar, ada dua faktor yang sangat mempengaruhi ketidakberhasilan pelaksanaan GCG di Indonesia yaitu faktor internal perusahaan atau badan usaha dan faktor eksternal. Prinsip-prinsip GCG adalah rohnya bagi aturan-aturan hukum di</p>

				bidang bisnis khususnya dan umumnya kegiatan ekonomi, setiap aturan hukum bisnis yang diterbitkan telah disesuaikan dengan prinsip-prinsip GCG. Salah satu indikator
4	2012	Sut Mutia Sangadji	Pengaruh Inventarisasi Terhadap Legal Audit Penilaian Aset	<p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui adakah pengaruh inventarisasi aset terhadap legal audit dan penilaian aset</p> <p>Penelitian dilakukan di Pemerintah Kota Bandung menggunakan data primer (kuesioner) dan sekunder berupa Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) BPK RI atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) Pemerintah Kota Bandung Tahun Anggaran (TA) 2012 sampai dengan 2016. Sampel penelitian dipilih dengan metode <i>purposive sampling</i> yaitu pengguna aset (pejabat struktural) di 36 dinas pemerintahan, koordinator aset di bagian pemberdayaan aset Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset (BPKA), dan Aparat Pengawasan Internal Pemerintah (APIP) Inspektorat Kota Bandung. Sampel yang dipilih merupakan sampel yang memahami dan mengevaluasi pelaksanaan aset di Pemerintah Kota</p>

				Bandung. Hasil analisis data dengan <i>software SmartPLS</i> versi 3.0 menunjukkan bahwa inventarisasi aset memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap legal audit dan juga terhadap penilaian aset. Kesimpulannya tinggi rendah kualitas pelaksanaan inventarisasi aset memiliki pengaruh yang signifikan terhadap tahapan manajemen aset yang lainnya, seperti legal audit dan penilaian aset.
5	2013	Erlini Nasution, Harmein Nasution, dan Yeni Absah	Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Aset Rumah Sakit Jiwa Daerah Provinsi Sumatera Utara	Pengelolaan (manajemen) aset Rumah Sakit merupakan salah satu faktor penentu kinerja usaha yang sehat, sehingga dibutuhkan adanya analisis optimalisasi dalam penilaian aset Rumah Sakit, yaitu: inventarisasi aset, legal audit, dan penilaian aset yang dilaksanakan dengan baik dan akurat. Fenomena yang ada di Rumah Sakit Jiwa Daerah Sumatera Utara adalah belum berjalannya system manajemen aset sesuai dengan standart. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif dengan pendekatan eksplanatory. Populasi penelitian ini adalah keseluruhan bagian yang ada di Rumah Sakit Jiwa

				<p>Daerah Provinsi Sumatera Utara yakni pada bagian pengkajian dan pengembangan, keuangan, tata usaha, kepegawaian instalasi laboratorium, penunjang medik, dan instalasi pemeliharaan sarana rumah sakit yang berjumlah 40 orang. Keseluruhan populasi</p> <p>dijadikan sampel penelitian. Penelitian dilakukan dari bulan Juli 2013 – Juli 2014. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan kuesioner, observasi, dan telaah dokumen. Hasil penelitian dengan menggunakan uji regresi linier berganda menunjukkan bahwa secara parsial variabel inventarisasi aset, legal audit dan penilaian aset terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi aset. Hasil analisis secara bersama-sama/serentak menunjukkan bahwa ketiga variabel yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset terbukti berpengaruh signifikan/positif terhadap optimalisasi aset. Pihak rumah sakit perlu melakukan pengadaan alat kesehatan yang baru sehingga dapat mengganti alat-alat yang</p>
--	--	--	--	--

				telah rusak agar dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan.
6	2013	Junita Ariani Tampubolon	Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perpindahan Bandara Polonia Di Kelurahan Anggrung Kecamatan Medan Polonia Kota Medan	<p>Perubahan nilai tanah yang terjadi di Kelurahan Anggrung disebabkan Perpindahan Bandara Polonia yang dimulai dengan keluarnya Perda RTRW No. 13 tahun 2011, pembangunan <i>Hermes Place</i>. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perubahan nilai tanah akibat perpindahan bandara Polonia di Kelurahan Anggrung, Kecamatan Medan Polonia, ditetapkannya Perda RTRW Kota Medan No. 13 Tahun 2011 (Tahun 2010 dan 2011),</p> <p>kemudian dibangunnya <i>Hermes Place</i> (Tahun 2012 dan 2013) dan Perpindahan Bandara Polonia (Tahun 2013 dan 2014). Data penelitian dikumpulkan melalui kuisisioner dan studi dokumentasi. Alat analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis <i>Paired t-test</i>. Jumlah sample dalam penelitian ini adalah sebanyak 57 bidang tanah di Kelurahan Anggrung Kecamatan Medan Polonia. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perda RTRW No. 13 tahun 2011,</p>

				<p>pembangunan <i>Hermes Place</i>, dan Perpindahan Bandara menyebabkan perubahan nilai tanah di Kelurahan Anggrung. Melalui penelitian ini, seluruh variabel penelitian berupa Perda RT/RW Kota Medan No. 13 Tahun 2011, pembangunan <i>Hermes Place</i>, dan Perpindahan Bandara berubah secara signifikan terhadap nilai tanah di Kelurahan Anggrung Kecamatan Medan Polonia Kota Medan. Perda RT/RW Kota Medan No. 13 Tahun 2011 merupakan variabel independen yang paling kecil berpengaruh terhadap perubahan terhadap nilai tanah di Kelurahan Anggrung dan Pembangunan <i>Hermes Place</i> merupakan variabel independen yang dominan berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah, namun secara keseluruhan Perpindahan</p>
7	2017	<p>YUDHA PRAWIRA B, Amirullah Setya Hardi, Cand.Oecon., Ph.D.;Drs. Djasmanuddin M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)</p>	<p>Penilaian Aset Rusak Berat Berupa Kendaraan Dan Alat Inventaris Kantor Pada Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah</p>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai wajar dari aset rusak berat pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Belitung. Jumlah objek yang dinilai adalah 51 unit mesin dan peralatan dengan kondisi rusak berat. Nilai wajar dari barang rusak berat tersebut dijadikan sebagai bahan kajian</p>

				<p>untuk penetapan nilai dasar penghapusan dan penjualan aset daerah. Metode analisis yang digunakan untuk menentukan nilai wajar aset adalah metode pendekatan biaya dan pendekatan pasar sesuai dengan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara nomor 9 tahun 2012 yang mengatur tentang pedoman penilaian limbah padat (<i>scrap</i>). Hasil dari penelitian ini diperoleh bahwa estimasi nilai wajar aset rusak berat yang dimiliki Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Belitung menurut pendekatan biaya adalah sebesar Rp4.566.923 dibulatkan menjadi Rp4.567.000 dan dengan Pendekatan Pasar adalah sebesar Rp4.043.250 dibulatkan menjadi Rp4.043.100. Setelah dilakukan rekonsiliasi dari dua pendekatan penilaian yang digunakan diperoleh hasil penilaian nilai wajar aset rusak berat adalah sebesar Rp4.200.100.</p>
8	2017	Eko Priyo Purnomo	Evaluasi dan Penilaian Aset Bangunan (Studi Kasus: Gedung BPPKA kota Probolinggo)	<p>Penelitian dilaksanakan di Gedung BPPKA Kota Probolinggo pada bulan Februari – Maret 2017. Tahapan penelitian adalah melakukan inventarisasi aset, melakukan analisa</p>

				<p>kerusakan bangunan, melakukan penilaian bangunan berdasarkan nilai kondisi dan keberfungsian aset. Pada tahapan kedua dilakukan penyebaran kuisioner untuk mendapatkan variabel risiko yang valid dan reliabel serta mengetahui pengaruh antara nilai prioritas dengan kenyamanan gedung. Pengujian validitas dan reliabilitas dilakukan dengan program bantu statistik. Variabel awal terdiri dari 8 variabel yang didapatkan dari penelitian terdahulu. Pengujian validitas dan reliabilitas terhadap 40 responden, dan diperoleh hasil 8 variabel dinyatakan valid dan reliabel. Pada penilaian kondisi aset didapat persentase terbesar yaitu 45% dengan kondisi rusak ringan. Sedangkan keberfungsian aset didapat persentase terbesar 45% dengan fungsi buruk. Hubungan nilai prioritas aset dengan kenyamanan gedung adalah memiliki keterkaitan yang signifikan di mana aset yang memiliki ix prioritas yang besar akan cenderung memiliki nilai kenyamanan yang rendah. Adapun total biaya pemeliharaan pada gedung BPPKA adalah sebesar Rp19.701.799,17.</p>
--	--	--	--	---

9	2020	Rusli Amri, Rusdi	Penilaian Aset Tetap Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara (Studi Kasus Pasca Gempa Lombok)	Laporan keuangan di dalam neraca per 31 Desember 2018 yakni peralatan dikredit sehingga secara otomatis menghapus Aset peralatan yang ada di neraca. Akumulasi Depresiasi dan Defisit penghapusan peralatan dicatat dalam Laporan Operasional (LO) per 31 Desember 2018 dan menjadi beban operasi-anl serta mengurangi pendapatan operasional. Penilaian aset bangunan kantor yang dieliminasi padapelaporan keuangan didalam neraca per 31 Desember 2018 yakni Bangunan Kantor di kredit sehingga secara otomatis menghapus Aset Bangunan Kantor yang ada di neraca. Akumulasi Depresiasi dan Defisit penghapusan bangunan kantor dicatat dalam Laporan Operasional (LO) per 31 Desember 2018 dan menjadi beban operasi-anl mengurangi pendapatan operasional
10	2021	Ferry Irawan	Pelaksanaan Penilaian Tanah Dan/Atau Bangunan Dalam Rangka Validasi Surat Setoran Pajak (Studi Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama	Mengetahui proses penilaian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dalam rangka pengawasan terhadap wajib pajak di KPP Pratama Probolinggo. Pengawasan yang di maksud berupa penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran

				<p>pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau disebut dengan validasi SSP. Penelitian ini dilakukan terhadap empat laporan penilaian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan di KPP Pratama Probolinggo. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi penilai pada saat melakukan penilaian tanah dan/atau bangunan di KPP Pratama Probolinggo.</p>
11	2021	Noor Rohmad	<p>Rekonstruksi Kebijakan Pengadaan Tanah Serta Ganti Kerugian Kepemilikan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Berbasis Keadilan</p>	<p>Berdasarkan temuan penelitian disertasi ini, ditemukan beberapa fakta dan masukan yaitu pelaksanaan ganti kerugian pada pengadaan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia saat ini masih belum berkeadilan, hal ini terlihat dengan adanya persoalan ketidakjelasan lama pelunasan ganti kerugian tanah pasca dilakukannya penentuan lokasi, tidak jelasnya patokan dalam hal penentuan besaran ganti kerugian, serta kurangnya transparansi proses ganti rugi kepada masyarakat terdampak ada pun kelemahan dalam sistem ganti kerugian pada pengadaan tanah guna pembangunan untuk ke-</p>

				pentingan di Indonesia
--	--	--	--	------------------------

Berdasarkan data-data di atas, maka membedakan penelitian penulis dengan penelitian-penelitian sebelumnya, yaitu penulis menguraikan permasalahan kasus-kasus dalam pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional dan penelitian-penelitian yang ditinggalkan atau belum tersentuh oleh peneliti peneliti sebelumnya. Oleh karena itu penulis atau peneliti melakukan hal hal apa yang harus dilakukan dan apa yang harus disempurnakan (Rancangan Undang-UndangPenilai) dalam Pengadaan Tanah .

