

Penetapan Ganti Rugi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 9 Ayat 2

Effendry^{1*}

¹Universitas Gadjah Mada

Email: effendrirais@gmail.com

DOI : <https://doi.org/10.31599/sasana.v11i1.2975>

Received:

13-09-2024

Revised:

23-01-2025

Accepted:

03-06-2025

License:

Copyright (c)
2024 Author(s)

This work is
licensed under a
Creative
Commons
Attribution-
NonCommercial
4.0 International
License.



Abstract: *To ensure development is carried out in the public interest, the government must oversee it. Therefore, the values of humanity, democracy, and justice must be prioritized in land acquisition to create a just and prosperous society based on the principles of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia and the ideology of Pancasila. The Public Appraisal Services Office (KJPP) is one of the professions involved in the implementation of land acquisition. The KJPP assesses the fair replacement value of community assets (land and buildings) expropriated due to development. Law Number 2 of 2012 regulates land acquisition for development in the public interest. One issue that often arises in the process of determining compensation in land acquisition is the difficulty of reaching an agreement between the party that needs land (the land expropriator) and the landowner on the amount of compensation that the landowner must receive. Landowners are often compensated inappropriately and unfairly, which does not improve the surrounding environment and can result in legal problems (lawsuits). This study employed the normative juridical method with a literature study approach as the research methodology. Based on the research findings, determining fair and just compensation in land acquisition is necessary for the people's welfare and prosperity. Law No. 2/2012 regulates land acquisition for public interest development projects. With the issuance of Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 39 of 2023, which amends Government Regulation No. 19 of 2021 on the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest, Article 67 states that, for cost efficiency in small-scale land acquisition, agencies requiring land may appoint public or government appraisers. In the case of assessments carried out by government appraisers, a hierarchy of orders from superiors to appraisers exists. This hierarchy is feared to affect the independence and objectivity of assessments, making people feel disadvantaged.*

Keywords: *Land Acquisition, Public Appraisal Services Office, Compensation.*

Abstrak : Untuk menjamin bahwa pembangunan dilaksanakan untuk kepentingan umum, maka pemerintah harus melaksanakan pembangunan. Oleh karena itu, nilai-nilai kemanusiaan, demokrasi, dan keadilan harus diutamakan dalam pembebasan tanah untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang menaksir nilai pengganti wajar atas aset masyarakat (tanah dan bangunan) yang diambil alih akibat pembangunan, merupakan salah satu profesi yang terlibat dalam pelaksanaan pembebasan tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur tentang pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sulitnya mencapai kesepakatan antara pihak yang membutuhkan tanah (pihak pengambilalih tanah) dan pemilik tanah atas besarnya ganti rugi yang harus diterima oleh pemilik tanah merupakan persoalan yang sering muncul dalam proses penentuan ganti

kerugian dalam pengadaan tanah. Pemilik tanah diberi kompensasi dengan cara yang dianggap tidak layak, tidak adil, dan tidak meningkatkan kesejahteraan lingkungan sekitar, sehingga menimbulkan masalah hukum (tuntutan hukum). Metode yuridis normatif dengan pendekatan studi pustaka dipilih sebagai metodologi penelitian dalam penelitian ini. Berdasarkan temuan penelitian, penetapan ganti rugi yang layak dan adil dalam pengadaan tanah diperlukan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 39 tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pasal 67 menyebutkan bahwa dalam rangka efisiensi biaya untuk pengadaan tanah skala kecil, instansi yang memerlukan tanah dapat menunjuk penilai publik atau penilai pemerintah, dalam hal penilaian yang dilakukan oleh penilai pemerintah adanya hirarki perintah dari atasan ke penilai pemerintah tersebut dikhawatirkan akan mempengaruhi independensi dan objektivitas dalam melaksanakan penilaian sehingga rakyat merasa dirugikan.

Kata Kunci: Akuisisi, Kantor Layanan Penilai Publik, Kompensasi.

PENDAHULUAN

Di Indonesia, pengadaan tanah merujuk pada proses di mana pemerintah memperoleh hak atas tanah dari pemilik pribadi atau masyarakat untuk kepentingan umum dan pembangunan. Proses ini dipandu oleh Pasal 33(3) Undang-Undang Dasar 1945, yang mengamanatkan bahwa pemerintah menggunakan tanah yang dilepaskan oleh masyarakat untuk memajukan kesejahteraan umum. Pasal ini menegaskan bahwa tanah adalah aset negara yang berada di bawah kendali pemerintah Indonesia. Untuk memberikan kejelasan hukum dalam pengelolaan tanah, pemerintah menetapkan serangkaian peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (LN 5/1960) dibangun berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945. Undang-undang ini, yang sering disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), memberikan kewenangan kepada negara untuk mengendalikan alokasi, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang (Pasal 2(2)). UUPA juga memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur interaksi dan hubungan antara manusia dengan sumber daya tersebut.¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (LN 2/2012) lebih lanjut memperjelas hak-hak baik pemerintah maupun masyarakat terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Undang-undang ini memungkinkan pemerintah untuk memperoleh tanah bagi proyek pembangunan infrastruktur sambil menekankan transparansi dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hak

¹ Hadjon, Philipus M. 2011. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

asasi manusia dalam prosesnya. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (LN 2/2012) menekankan kompensasi yang adil bagi pemilik tanah yang terkena dampak pengadaan tanah (Pasal 9(2)). Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 (PR 71/2012) lebih lanjut menguraikan proses tersebut. Kepala Pelaksana Pengadaan Tanah mengandalkan Penilaian oleh penilai digunakan untuk menentukan biaya ganti kerugian (Pasal 63(1) PR 71/2012). Penilai sebagai pihak yang ditunjuk dalam menentukan nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang terkena dampak selalu mengikuti SPI 204. Nilai ganti kerugian atau kompensasi adalah nilai yang diberikan kepada pemilik selain dari nilai pasar suatu properti. Juga dinyatakan bahwa jika terjadi pengalihan hak atas tanah, pertimbangkan faktor-faktor luar biasa dalam bentuk kerugian non-fisik yang ditanggung. Karena faktor non-fisik (selain Nilai Pasar) dipertimbangkan (Nilai Pasar++), Nilai Kompensasi biasanya melebihi Nilai Pasar. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (LN 2/2012) mendefinisikan penilai sebagai ahli yang berkualifikasi dan independen yang bertanggung jawab untuk menilai biaya pengadaan tanah (Pasal 1(1)). Diberi wewenang oleh Badan Pertanahan dan Menteri Keuangan, penilai melakukan penilaian ini melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Kerangka kerja ini memastikan profesionalisme penilai dan kepatuhan terhadap standar yang telah ditetapkan. Pasal 31 hingga 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mencakup ketentuan yang mengatur penilai atau KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) untuk melakukan penilaian terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penilai Publik harus berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228 Tahun 2019 tentang Penilai Publik dalam menjalankan profesinya. Untuk menyusun laporan penilaian yang bertanggung jawab, penilai juga harus mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia (SPI), serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena topik kompensasi tidak dapat dipisahkan dari prosedur pengadaan tanah, penting untuk mengevaluasi semua data dan informasi yang disediakan sebelum menentukan kompensasi. Jika harga dan jumlah kompensasi telah disepakati, maka kompensasi akan dibayarkan.

Sunaryati Hartono menekankan bahwa Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 mengandung kriteria yang sangat krusial untuk menentukan batas toleransi dalam pelepasan atau pencabutan hak milik pribadi demi kepentingan umum. Menurut pasal tersebut, "Tidak ada warga negara yang dapat hak miliknya dikurangi atau dicabut." Selain itu, Sunaryati Hartono juga menyoroti kemungkinan konsekuensi dari pelepasan hak milik, seperti hilangnya pekerjaan atau mata pencaharian, penurunan kondisi ekonomi, terbatasnya kesempatan untuk berpartisipasi dalam bisnis dan pekerjaan yang adil. Oleh karena itu, warga yang hak kepemilikan tanahnya diambil harus mendapatkan kompensasi dengan cara yang

menjamin mereka pekerjaan dan kehidupan yang layak. Penilai publik memikul beban berat karena mereka adalah profesional yang menawarkan jasa mereka kepada masyarakat umum. Masyarakat menjadi lebih kritis. Dalam beberapa kasus, tanah yang diperoleh oleh instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tidak sesuai dengan tujuan dasarnya. Tujuan dan umumnya membutuhkan biaya. Masalah yang sering dihadapi oleh penilai dalam melakukan penilaian tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum termasuk perbedaan antara daftar nominatif dan hasil inspeksi lapangan. Jika perbedaan ini tidak diselesaikan, akan mengakibatkan perbedaan dalam nilai ganti kerugian karena luas area yang berbeda antara penugasan dan kondisi fisik di lapangan. Masalah lain adalah penilaian baru dilakukan lebih dari 6 bulan setelah penetapan lokasi (penlok). Hal ini menimbulkan kesulitan dalam penilaian untuk mengumpulkan informasi dan data dari 6 bulan yang lalu karena tanggal penilaian harus sesuai dengan tanggal penetapan lokasi, 6 bulan adalah waktu yang cukup lama yang menyebabkan perubahan data dan perubahan harga. Dari daftar nominatif yang diberikan untuk suatu area, biasanya terdapat beberapa bidang tanah yang dimiliki oleh satu pemilik, terletak di depan dan di belakang jalan utama atau tanah yang memiliki akses dan tanah yang tidak memiliki akses. Hal ini tentu akan menyebabkan perbedaan nilai dari bidang-bidang tanah tersebut karena perbedaan karakteristik, namun pemilik tanah tidak setuju dengan adanya perbedaan tersebut dan meminta agar diberikan ganti kerugian yang sama atau maksimal untuk setiap bidang tanah.

Salah satu contoh kasus yang terjadi adalah pengadaan tanah untuk jalan tol Cibitung-Cilincing di mana dalam pengadaan tanah yang berlokasi di Kota Gandamekar, pemilik tanah merasa dirugikan oleh nilai ganti kerugian yang telah ditentukan. Contoh lain adalah kasus sengketa pemberian ganti kerugian untuk pengadaan tanah untuk pembangunan Pusat Seni Bali di Kabupaten Klungkung, Bali, di mana terjadi perbedaan antara gambar yang berasal dari sertifikat dan gambar yang dibuat dalam rencana blok, hal ini mengakibatkan Penilai atau Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) melakukan kesalahan dalam menghitung nilai ganti kerugian, padahal berdasarkan peraturan, nilai hasil penilaian Penilai adalah final dan mengikat. Dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa terdapat kekosongan norma jika terjadi kesalahan dalam perhitungan yang dilakukan oleh penilai atau Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Penulis termotivasi untuk melakukan penelitian tesis yang mengembangkan pemahaman mendalam tentang prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terutama yang berkaitan dengan penentuan nilai ganti kerugian, yang menjadi acuan untuk musyawarah mengenai ganti kerugian, dan ketentuan yang mengatur kewajiban dan tanggung jawab penilai, sehingga peneliti mengambil judul "Penentuan Ganti Kerugian Berdasarkan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 9 Ayat 2".

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif. Metode yuridis normatif dengan pendekatan studi pustaka dipilih sebagai metodologi penelitian dalam studi ini. Metode studi pustaka mengumpulkan informasi dari berbagai sumber literatur, termasuk buku, jurnal ilmiah, undang-undang dan peraturan, studi keputusan, serta materi lain yang relevan dengan topik penelitian. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk menggambarkan dan menjelaskan fenomena yang terkait dengan topik penelitian.

PEMBAHASAN

Penentuan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan elemen-elemen ganti kerugian

Dalam mencegah kerusakan di masyarakat akibat kerugian yang mungkin terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah, penting untuk memperhatikan prinsip-prinsip pengadaan tanah untuk menghindari sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Prinsip-prinsip pengadaan tanah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam studi kasus pemberian kompensasi dalam penelitian ini, penggugat merasa bahwa kompensasi yang diberikan tidak sesuai karena untuk membeli tanah yang sebanding di sekitar lokasi pengadaan, harganya sudah melebihi nilai kompensasi yang diberikan.

Hal ini disebabkan oleh salah satu karakteristik tanah yang terbatas, sehingga harga cenderung meningkat, dan ini menjadi salah satu masukan yang harus dipertimbangkan oleh penilai dalam menghitung Nilai Pengganti yang Adil dalam elemen kompensasi non-fisik. Pengadaan tanah memerlukan waktu tunggu sebelum kompensasi dibayarkan. Di sisi lain, pemilik tanah tidak bisa sembarangan dalam meminta kompensasi dari pemerintah karena tidak ada kompetensi mengenai Nilai Pengganti yang Adil sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang. Untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pemilik tanah dan pemerintah dalam proses pengadaan tanah, mereka harus merujuk pada Pasal 9 ayat 2 mengenai pemberian kompensasi yang memadai dan adil sehingga kesejahteraan yang dimaksud oleh Bagir Manan dapat terwujud di mana pemerintah dapat mewujudkan kesejahteraan sosial dan umum bagi penduduknya. Kualitas hasil penilaian yang baik, akurat, dan adil dapat mengurangi potensi sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Jika para pihak merasa puas dengan penilaian kompensasi yang dilakukan oleh Penilai Publik, proses pengadaan tanah dapat berjalan dengan cepat tanpa mengalami penundaan yang berkepanjangan dan biaya yang lebih tinggi

akibat sengketa terkait laporan penilaian.² Oleh karena itu, Penilai Publik memiliki tanggung jawab untuk menjunjung tinggi prinsip-prinsip pengadaan tanah dan mematuhi peraturan yang diatur dalam perundang-undangan saat melakukan penilaian. Penilai harus profesional sesuai dengan kompetensinya sebagaimana diatur oleh standar dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai pemberian kompensasi yang sesuai dan adil (Pasal 9 ayat 2). Terkait penentuan besaran ganti kerugian, pemerintah menyisipkan ayat - ayat baru yaitu ayat (3) dan (4) pada Pasal 34 UU 6 Tahun 2023 Cluster Pengadaan Tanah menjadi sebagai berikut:

“(3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat.

(4) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.”³

Bahwa hasil penilaian dari penilai sebagaimana nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum bersifat final dan mengikat. Selanjutnya pada ayat (4) juga telah dilakukan spesifikasi yang semula hasil penilaian penilai dijadikan dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, kini hasil penilaian penilai menjadi dasar untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.⁴

Substansi pengaturan penentuan besaran ganti kerugian dalam peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja terkait Pengadaan Tanah yaitu PP Nomor 19 Tahun 2021 juga sejalan dengan yang tercantum dalam UU Cipta Kerja. Bahwa pada Pasal 71 ayat (2) PP Nomor 19 Tahun 2021 menyatakan “Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1)” Terlihat dari pemaparan diatas, pemerintah melalui UU Cipta Kerja mencoba menyelaraskan pengaturan didalam UU Pengadaan Tanah dengan peraturan pelaksanaannya agar saling berkesinambungan. Meskipun perihal ganti kerugian sudah diatur, namun dalam praktiknya ganti kerugian merupakan kendala utama dalam proyek pembangunan. Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum memiliki peran strategis namun juga membawa risiko hukum yang signifikan bagi penilai pertanahan. Konflik norma antara Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengedepankan musyawarah dan mufakat dalam menentukan ganti rugi, dengan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri

² Aditya Bakti. Perangin, Effendi. 1986. Hukum Agraria di Indonesia. Jakarta: Rajawali Perss.

³ UU No. 6 Tahun 2023.

⁴ Sutedi, Adrian. 2014. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendatarannya. Jakarta. Sinar Grafika.

yang menegaskan bahwa besaran ganti rugi bersifat final dan mengikat, menciptakan ketidakharmonisan dalam regulasi. Kondisi ini tidak hanya memperumit posisi hukum penilai pertanahan tetapi juga dapat mengganggu keadilan bagi pemilik tanah. Oleh karena itu, diperlukan pengujian norma (judicial review) untuk memastikan keselarasan antar peraturan dan melindungi posisi penilai pertanahan.⁵

Sengketa yang Timbul dalam penetapan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah

Salah satu kasus sengketa mengenai kompensasi untuk pengadaan tanah terjadi antara pemilik tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai kepala pengadaan tanah untuk Jalan Tol Cibitung - Cilincing, serta Direktur Jenderal Bina Marga di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai instansi yang membutuhkan tanah tersebut. Dalam kasus ini, Penggugat merasa bahwa kompensasi yang diberikan untuk tanahnya tidak adil dan tidak memenuhi prinsip keadilan dan transparansi. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, terdapat 10 prinsip yang perlu diperhatikan untuk menjamin hak-hak pihak-pihak yang terlibat. Dalam kasus sengketa ini, Penggugat gagal membuktikan bahwa hasil penilaian kompensasi yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) tidak memenuhi prinsip keadilan dan transparansi.

Kasus lain adalah sengketa mengenai pemberian kompensasi untuk pengadaan tanah dalam pembangunan Bali Arts Center di Kabupaten Klungkung, Bali, di mana terdapat perbedaan antara gambar yang berasal dari sertifikat dan gambar yang dibuat dalam rencana blok, yang mengakibatkan Penilai atau Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) melakukan kesalahan dalam menghitung nilai kompensasi. Padahal, berdasarkan peraturan, hasil penilaian Penilai bersifat final dan mengikat. Dari penjelasan ini, dapat disimpulkan bahwa terdapat kekosongan norma jika terjadi kesalahan dalam perhitungan yang dilakukan oleh penilai atau Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).⁶ Kemudian, jika terjadi gugatan dan tidak terselesaikan di BPN, uang kompensasi akan dititipkan ke pengadilan dan setelah keputusan pengadilan dibuat, kompensasi akan diberikan kepada pihak yang bersengketa. Berdasarkan informasi terkait kasus ini, dalam kasus ini KJPP telah menghitung dan memberikan

⁵ Achmad Tri Kurniawan Bahtiar. 2024. "Uji Norma Musyawarah dalam Perundang-undangan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum". Jakarta, 7 Agustus. Diakses pada 22 Agustus 2024. <https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/08/07/uji-norma-musyawah-dalam-perundang-undangan-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum/>.

⁶ Maria S.W. 1994. Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan "Forum Diskusi Alternatif", Yogyakarta : Universitas Adma Jaya.

kompensasi untuk keuntungan, di mana pada kenyataannya kondisi di lapangan adalah kompensasi karena masyarakat membeli tanah seharga Rp. 100 juta per hektar, tetapi diganti dengan Rp. 36,6 juta (36 juta enam ratus ribu rupiah) per are.

Analisis penulis berdasarkan contoh kasus di atas menunjukkan bahwa masalah yang sering terjadi dalam sengketa pengadaan tanah adalah jumlah kompensasi untuk tanah yang dimiliki oleh pemilik hak atas tanah yang terkena dampak pengadaan tanah tidak memuaskan pihak-pihak yang terlibat. Ada pihak-pihak yang menggugat hasil penilaian dan proses penilaian ke Pengadilan. Pasal 50 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang kurang lebih berarti "mereka yang menjalankan perintah undang-undang tidak dapat dihukum."

Dalam beberapa penelitian penulis dari kasus-kasus di MAPPI, banyak Penilai Publik yang dalam melaksanakan tugasnya digugat oleh Penegak Hukum akibat perbedaan persepsi dan pandangan mengenai Nilai Pengganti yang Adil. Kepastian hukum mengenai pengadaan tanah dalam proyek strategis nasional sangat penting untuk menghindari konflik dan ketidakpastian bagi semua pihak yang terlibat. Perubahan dalam undang-undang dan peraturan mengenai pengadaan tanah serta pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja telah memberikan sejumlah upaya untuk meningkatkan kepastian hukum dalam proses ini. Namun, diperlukan koordinasi yang baik antara berbagai pihak terkait, termasuk pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta, agar pelaksanaan peraturan ini dapat dilakukan secara efektif dan adil.

KESIMPULAN

Penetapan ganti kerugian terhadap pembebasan lahan dilakukan oleh penilai yang ditunjuk sesuai amanat Undang-undang no. 2 tahun 2012 pasal 31 s.d pasal 33. Penilai dalam menjalankan perannya bertindak secara kompeten, integritas, objektivitas, kerahasiaan, profesional dan bertanggung jawab sesuai Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Peraturan perundangan yang terkait dengan pembebasan lahan untuk pembangunan kepentingan umum. Opini Nilai yang dihasilkan oleh penilai menjadi dasar musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian (pasal 34 ayat 3).

Berkaitan dengan kekosongan hukum apabila penilai melakukan kesalahan dalam menentukan besaran ganti kerugian, maka perlu dilakukan perbaikan terhadap UU No. 2 tahun 2012 sehingga pemberian ganti kerugian dapat dilakukan secara layak dan adil sesuai dengan pasal 9 ayat 2. Pada saat ini Penilai di Kantor Jasa Penilai Publik dalam melaksanakan tugasnya hanya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101 Tahun 2014 dan nomor 228 tahun 2019 tentang Penilai Publik serta peraturan dan perundangan terkait

lainnya, supaya ada kepastian hukum dalam melakukan tugasnya, dan agar tidak dikriminalisasi oleh pihak lain, Rancangan Undang – Undang (RUU) Penilai saat ini sudah masuk dalam program legislasi nasional (prolegnas) tahun anggaran 2024, dan diharapkan akan segera disahkan oleh pemerintah dan DPR sehingga penilai dalam berpraktek mempunyai kepastian hukum yang tingkatnya setara dengan Undang – undang, seperti profesi lainnya : Akuntan, Pengacara, Notaris, Kedokteran, Wartawan dan seterusnya.

SARAN

Disarankan agar pemerintah mempertimbangkan dampak penggusuran atau relokasi masyarakat yang terdampak agar tidak terjadi ketidaksetaraan sosial dengan bantuan yang dianggarkan melalui APBN. Disarankan kepada pihak-pihak (stakeholders), pemerintah, dan DPR untuk segera meratifikasi RUU Penilai yang telah dimasukkan dalam program legislasi nasional (prolegnas) tahun anggaran 2024 menjadi undang-undang, sesuai dengan tagline MAPPI yang mendukung RUU Penilai agar dalam praktiknya penilai memiliki payung hukum yang setara dengan undang-undang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Aditya Bakti. Perangin, Effendi. 1986. Hukum Agraria di Indonesia. Jakarta: Rajawali Perss.
- Abdurrahman, Soedjono. 2008, Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan, Jakarta: Rineka Cipta.
- Anwar, Desi. 2002. “Kamus lengkap bahasa Indonesia”, Surabaya: Amelia.
- Arba, M. 2017. Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah. Jakarta : Sinar Grafika.
- Arba, H.M. 2019. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jakarta. Sinar Grafika.
- Asshiddiqie, Jimly. 2020. Perihal Undang-Undang. Depok: Rajawali Pers.
- E.fernando M, Manullang. 2007. Menggapai Hukum Berkeadilan, Jakarta: buku Kompas.
- Emirzon, Joni. Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai. Jakarta. Gramedia. 2000.
- Fajar, Mukti & Yulianto Achmad. 2010. Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Friedrich, Carl Joachim. 2004. "Filsafat Hukum Perspektif Historis", Bandung: Nuansa dan Nusamedia
- Hadjon, Philipus M. 2011. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Iskandar, Muzakir. 2020. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak, Jakarta: Jalan Permata Aksara.
- Kurniati, Nia. 2016. Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik .Bandung: Refika Aditama.
- Maria S.W. 1994. Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan "Forum Diskusi Alternatif", Yogyakarta : Universitas Adma Jaya.
- Ma'aruf , Umar. 2010. Politik Hukum Di Bidang Pertanahan. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. Penelitian Hukum Cet.6. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2015. Penelitian Hukum Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Parlindungan, A.P. 2003. Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan. Bandung: Mandar Maju
- Poerwadarminta, WJS. 1984. Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka.
- Prayogo, R. Tony. 2016. "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang". 13 (02).
- Tripa, Sulaiman. 2019. Diskursus Metode Dalam Penelitian Hukum. Aceh : Bandar Publisng.
- Rahmadi. 2011. Pengantar Metodologi Penelitian. Banjarmasin: Antasari Press.

- Rahman Nidar, Sulaeman. 2012. Etika Bisnis: Tinjauan Pada Etika Profesi Penilai. Bandung: Lembaga Penerbit Laboratorium Akuntansi FPEB UPI.
- Rahardjo, Sadjipto. 2003. "Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia", Jakarta: Kompas.
- Ramadhani, Rahmat. 2018. Hukum Agraria (Suatu Pengantar). Medan: UMSU Press.
- Salindeho, John. Masalah Tanah dalam Pembangunan. Jakarta. Sinar Grafika. 1987.
- Schmid von, J.J. 1988. Pemikiran tentang Negara dan Hukum. Jakarta: Pembangunan.
- Sihombing, B.F. 2004. Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia .Jakarta : Gunung Agung.
- Sihombing, Eka N.A.M. 2017. Ilmu Perundang-Undangan. Medan: Pustaka Prima
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2010. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Cet. Keduabelas, Jakarta : Rajawali Pers.
- Soemintro, Ronny Hanitijo. 1994. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soimin, Soedharyo. 2001. Status Hak dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sulaeman, Abdullah. 2010. "Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum". Jakarta : Jala Permata Aksara.
- Sunggono, Bambang. 2002. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Suredi, Adrian. 2008. Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jakarta. Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2014. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendatarannya. Jakarta. Sinar Grafika.
- Zaman, Nurus. 2016. Politik Hukum Pengadaan Tanah. Bandung. PT. Refika Aditama.

Jurnal

- Lestari, Putri .2020. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila", dalam Jurnal Hukum, Vol. 1 No. 2.
- Putra, Samudra , Nurainun and Kristoforus Laga Kleden, 2020. "Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga

Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” Jurnal Imu Hukum 16, no. 1.

R. La Porta. 2000. “ Investor Protection and Corporate governance” Jurnal Of financial Economics 58 (1 January).

Subekti, Rahayu. 2016. Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Yustisia. Vol. 5 No. 2.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta kerja menjadi Undang – Undang.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2022, Tentang Penilai Pertanahan.

Peraturan Menteri Keuangan No. 101 tahun 2014 tentang Penilai Publik.

Peraturan Menteri Keuangan No. 228 tahun 2019 tentang Penilai Publik.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan – ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.

Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum.

Peraturan Presiden (Pepres) Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentinan umum.

Peraturan Presiden (Pepres) No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden (Pepres) No. 148 tahun 2015 tentang Perubahan keempat atas Pepres No. 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 204).

Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung RI, Putusan No. 1766 K/Pdt/2018 antara Sentoso Hermawan melawan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung-Cilincing dan Direktorat Jendral Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat selaku instansi yang memerlukan tanah.

Internet

“Sekilas SDGs”, <https://sdgs.bappenas.go.id/sekilas-sdgs.html>, 01 Maret 2023

“DJKN berperan penting dalam mendukung RUU Penilai”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/29392/DJKN-Berperan-Penting-dalam-Mendukung-RUU-Penilai.html>, 01 Maret 2023.

“MAPPI : UU Penilai untuk Lindungi Kepentingan Publik”, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/13184/MAPPI-UU-Penilai-Untuk-Lindungi-Kepentingan-Publik.html, 01 Maret 2023.

“8 Teori Keadilan Dalam Filsafat Hukum”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/8-teori-keadilan-dalam-filsafat-hukum-lt62e268cc4bb9b>, 01 Maret 2023.