

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Proses di mana pemerintah memperoleh hak milik untuk digunakan dan dikembangkan oleh masyarakat umum dikenal sebagai pembebasan tanah. Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, pemerintah harus memastikan bahwa dalam pelepasan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, pemanfaatannya akan memajukan kesejahteraan rakyat. Tanah ditekankan dalam pasal ini sebagai salah satu kekayaan negara yang dikuasai oleh Negara Indonesia.

Selanjutnya, dalam upaya untuk memberikan kejelasan hukum dalam pengelolaan tanah, pemerintah membuat peraturan perundang-undangan. UU No. 5 Tahun 1960 yang didasarkan pada Pasal 33 UUD 1945 mewujudkan hal tersebut. Peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa itu semuanya diatur dan diawasi oleh negara, menurut Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Negara juga memiliki kekuasaan untuk mengatur interaksi hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan yang berdampak pada bumi, air, dan ruang angkasa, serta hubungan antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan tersebut.<sup>1</sup>

Hak pemerintah dan masyarakat dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dijamin oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Undang-undang baru ini mengizinkan pemerintah melakukan perampasan tanah untuk mendukung pembangunan proyek infrastruktur baru. Selain itu, target utama regulasi ini adalah pembangunan infrastruktur Indonesia. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah dianut semangat hak asasi manusia. Proses dan tahapan pengadaan tanah dilakukan secara lebih terbuka dan transparan.

ganti rugi yang wajar dan adil kepada Pihak yang Berhak selama prosedur pengadaan tanah sesuai dengan undang-undang ini (Pasal 1 ayat 10). Sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 71, Kepala Pelaksana Pengadaan Tanah mendasarkan keputusannya pada temuan penilai ketika menetapkan besarnya

---

<sup>1</sup> Undang – Undang Pokok Agraria no. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria, pasal 2

biaya ganti rugi yang harus dibayarkan kepada pemilik tanah yang terkena pembebasan tanah. Menurut Pasal 63 Ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, demikian adanya.

Penilai sebagai pihak yang ditunjuk dalam menentukan nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada Pihak yang terdampak selalu mengikuti SPI 204 Nilai Kompensasi atau ganti kerugian merupakan nilai yang diberikan kepada pemilik selain Nilai Pasar dari suatu properti. Disebutkan juga bahwa jika terjadi pengalihan hak atas Harta, memperhitungkan faktor luar biasa berupa kerugian non fisik yang ditanggung.<sup>2</sup> Karena faktor non-fisik (selain Nilai Pasar) dipertimbangkan (Nilai Pasar++), Nilai Kompensasi biasanya melebihi Nilai Pasar.

Seorang ahli yang memiliki kompetensi dan independensi untuk menilai nilai atau biaya pembebasan tanah disebut sebagai penilai dalam Pasal 1 Ayat 1 UUD. Badan Pertanahan dan Menteri Keuangan telah memberikan persetujuan resmi untuk melakukan tugas penilaian. Untuk membantu mereka melaksanakan tanggung jawab profesionalnya, penilai bergabung dengan sebuah organisasi, Kantor Jasa Penilai Publik.

Pasal 31 s/d 34 UU No. 2 Tahun 2012 mencantumkan ketentuan yang mengatur tentang kemampuan penilai atau KJPP 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), dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Karena topik ganti rugi tidak dapat dipisahkan dari tata cara pembebasan tanah, maka penting untuk mengevaluasi semua data dan informasi yang diberikan sebelum menentukan ganti rugi. Jika harga dan jumlah kompensasi telah disepakati, kompensasi akan dibayarkan. Sunaryati Hartono menegaskan, Pasal 27

---

<sup>2</sup> Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi VII 2018, SPI 204 “Penilaian untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum”

ayat 2 UUD 1945 memuat kriteria yang sangat krusial untuk menetapkan batas toleransi pelepasan atau pencabutan hak milik pribadi demi kepentingan umum. Menurut pasal tersebut, "Tidak ada warga negara yang dapat dikurangi atau dicabut hak miliknya." Selain itu, Sunaryati Hartono juga menyoroti konsekuensi yang mungkin timbul akibat pelepasan hak milik, seperti kehilangan pekerjaan atau mata pencaharian, penurunan kondisi ekonomi, kesempatan yang terbatas untuk berpartisipasi dalam bisnis dan pekerjaan yang adil. Sehingga warga negara yang hak kepemilikan tanahnya telah diambil harus diberi kompensasi dengan cara yang menjamin mereka suatu pekerjaan dan penghidupan yang layak.<sup>3</sup>

Penilai publik memikul beban berat karena mereka adalah profesional yang menawarkan jasanya kepada masyarakat umum. Pelanggan menjadi lebih kritis. Kerugian kantor jasa penilai publik atau KJPP terhadap pemilik tanah akibat putusan saat ini justru akan menguntungkan beberapa pihak. Pada beberapa kasus terdapat tanah yang diperoleh oleh instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tidak sesuai dengan ide dasarnya dan bahkan pada umumnya akan memakan biaya (ada kesepakatan misterius antara pemilik tanah, Penilai/KJPP dan kantor pengadaan tanah serta kantor yang membutuhkan lahan).

Salah satu kasus yang terjadi adalah pembebasan tanah untuk jalan tol Cibitung-Cilincing dimana selama waktu yang dihabiskan untuk mengamankan tanah dalam pembebasan tanah yang berlokasi di Gandamekar Kota, pemilik tanah merasa terganggu atas nilai yang belum sepenuhnya diselesaikan. dalam pembayaran yang dipikirkan oleh Kepala BPN. Pemkab Bekasi menjadi pelaksana utama pembebasan lahan Tol Cibitung-Cilincing. Penampungan masalah nilai remunerasi tersebut masih mengudara oleh Putusan Pengadilan Tinggi berdasarkan pilihan No. 1766/K/Pdt/2018 untuk menolak tuntutan terkait masalah nilai remunerasi yang dihasilkan oleh Pihak KJPP sebagai sumber bahan perspektif yang digunakan dalam konsultasi pembayaran.

---

<sup>3</sup> Sunaryati Hartoni, *Hukum Pembangunan Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Penerbit Binacipta, 1988, hlm. 134-135.

Penulis termotivasi untuk melakukan penelitian skripsi yang mengembangkan pemahaman mendalam tentang tata cara pembebasan lahan untuk kepentingan umum, khususnya yang berkaitan dengan penentuan nilai ganti rugi, yang menjadi acuan untuk musyawarah tentang ganti rugi, dan ketentuan yang mengatur tentang kewajiban serta tanggung jawab penilai. **“PENETAPAN GANTI KERUGIAN DALAM PEMBEBASAN LAHAN BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 PASAL 3 (STUDI KASUS LOKASI TANAH JALAN TOL CIBITUNG-CILINCING WILAYAH GANDAMEKAR”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Dengan latar belakang informasi yang diberikan, jelas bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur tentang proses pengadaan tanah, termasuk penetapan ganti kerugian setelah penilaian yang dilakukan oleh penilai. Temuan penilaian ini menjadi dasar untuk diskusi mengenai tingkat remunerasi yang sesuai. UU No 2 Tahun 2012 Pasal 31 sd 34 mengatur hal tersebut. Penilai Publik bebas menawarkan jasa penilai sepanjang mematuhi Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku, sesuai PMK No. 228 Tahun 2019 Pasal 11A.

Tanah yang diperlukan harus dibeli agar dapat digunakan untuk kepentingan umum sekaligus membuat proyek jalan tol yang merupakan bagian dari inisiatif strategis nasional. Penilai publik yang dipilih oleh badan pertanahan menentukan nilai ganti rugi selama proses musyawarah ganti rugi yang digunakan untuk pembebasan tanah. Masih ada orang lain yang tidak setuju dengan nilai yang ditetapkan digunakan untuk menghitung kompensasi. Salah satu contohnya adalah pembebasan lahan untuk proyek jalan tol Cibitung-Cilincing, dimana pendapat tentang nilai ganti rugi tanah di Desa Gandamekar berbeda pendapat, dan pemilik tanah merasa dirugikan akibat besaran ganti rugi yang dipilih.

Pembebasan lahan atau tanah masih belum adanya peraturan-peraturan terkait penilai publik setingkat undang – undang dalam menjalankan peranan profesinya sehingga menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap profesi

penilai, hal inilah yang menyebabkan masih terjadinya sengketa terhadap pembebasan lahan guna pembangunan demi kepentingan umum di Indonesia.

### **1.3. Rumusan Masalah**

Cakupan permasalahan di atas masih sangat luas. Oleh karena itu, akan lebih baik jika asumsi sentralnya lebih eksplisit sehingga pembicaraan tentang masalah penentuan ganti rugi pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa objek dan unsur perhitungan nilai ganti kerugian berdasarkan Undang – Undang No. 2 tahun 2012?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi penilai di kantor jasa penilai publik dengan peraturan perundang – undangan yang ada dalam menjalankan profesinya?

### **1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1. Tujuan Penelitian**

Tujuan keseluruhan dari penelitian ini adalah untuk memajukan persepsi dan pemahaman penulis tentang bagaimana kompensasi dalam pengadaan tanah ditentukan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Studi ini juga bermaksud untuk memberikan jaminan hukum kepada penilai kantor jasa penilai publik yang mereka butuhkan untuk mempraktikkan perdagangan mereka sesuai dengan aturan dan undang-undang yang berlaku untuk itu. Penyebaran pengetahuan baru kepada pembaca adalah tujuan lain dari penelitian ini untuk membantu mereka lebih memahami sejumlah topik yang terkait dengan perlindungan hukum, kepastian, dan praktik profesi penilai, serta tugas kantor jasa penilai publik di Indonesia. Ini juga mencoba untuk memberikan kesadaran yang lebih besar tentang bagaimana kompensasi ditentukan sesuai dengan undang-undang yang relevan.

Tujuan implementasi khusus tulisan ini adalah

1. Untuk mengetahui objek dan unsur perhitungan nilai ganti kerugian berdasarkan Undang – Undang No. 2 tahun 2012.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum bagi penilai di kantor jasa penilai publik

dengan peraturan perundang-undangan yang ada dalam menjalankan profesinya

#### 1.4.2. Manfaat Penelitian

##### 1.4.2.1 Manfaat Teoretis

1. Diharapkan tulisan ini dapat memberikan kontribusi dan memperkaya pengetahuan yang ada di bidang ilmu hukum khususnya bidang pembebasan lahan untuk kepentingan umum yang ditangani oleh kantor jasa penilai publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Studi kasus kantor jasa penilai yang menawarkan jasa penilai dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum diharapkan menjadi salah satu keluaran dari kontribusi utama penelitian ini.

##### 1.4.2.2 Manfaat Praktis

1. Mengungkapkan tugas kantor jasa penilai publik dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum sesuai ketentuan yang berlaku kepada akademisi, advokat, dan pemerintah.
2. Masyarakat dan khususnya pemerintah diharapkan dapat memperoleh manfaat dari uraian dan informasi yang diperoleh dari kajian ini.

#### 1.5. Kerangka Teoretis, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran

##### 1.5.1. Kerangka Teoretis

###### a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif merujuk pada keadaan di mana suatu peraturan dibuat dengan jelas, tegas, dan logis, serta ditegakkan secara konsisten dan kohesif oleh lembaga-lembaga yang berwenang. Masyarakat dilindungi dari tindakan sewenang-wenang pemerintah yang dapat menggunakan kekuasaannya untuk membuat aturan dan menegakkan hukum dengan hukum kepastian, yang melayani dua tujuan (Maxeiner). M. Kordela mengemukakan, *“The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values”* karena kepastian

hukum merupakan asas pokok dari berbagai asas negara hukum, maka asas kepastian hukum perlu dimasukkan ke dalam peraturan perundang-undangan<sup>4</sup>. Kepastian hukum harus diisi dengan jenis peraturan dan pedoman positif untuk memiliki pilihan untuk mengarahkan hal-hal yang jelas dan koheren agar tidak menimbulkan perbedaan terjemahan.

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah jaminan bahwa individu yang telah menerima keputusan dari keputusan hukum itu sendiri memiliki hak agar hukum dapat berfungsi dengan baik<sup>5</sup>. Kepastian hukum merupakan salah satu upaya mewujudkan keadilan. Untuk memastikan bahwa peraturan tersebut memiliki komponen hukum yang memberikan kepastian hukum dan dapat dipatuhi, maka perlu diatur undang-undang melalui peraturan yang dibuat oleh pihak yang mengatur dan berwenang. Hukum yang tidak pasti dan tidak berharga akan menjadi tidak berarti karena tidak dapat digunakan untuk mengatur setiap tindakan.

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum bertujuan untuk menegakkan hak asasi manusia agar orang dapat bertindak sesuai dengan kepentingan pribadinya.<sup>6</sup>

Philipus M. Hadjon berpendapat (2017:174) mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah penggunaan alat-alat hukum untuk membela atau membantu subjek hukum. Selain itu, ia menyatakan bahwa kekuasaan selalu terlibat, menunjukkan bahwa ekonomi dan pemerintah masing-masing memiliki dua kekuatan<sup>7</sup>. Masalah perlindungan hukum pemerintah terletak pada mereka yang berkuasa, bukan pada pemerintah (yang memerintah). R. La Porta menegaskan bahwa dua ciri perlindungan hukum negara adalah preventif dan punitif. Bentuk perlindungan hukum yang sebenarnya adalah adanya lembaga

---

<sup>4</sup> Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, "*asas kepastian hukum dalam implementasi putusan mahkamah konstitusi berbentuk peraturan lembaga negara dan peraturan pemerintah pengganti undang-undang*," *Jurnal Ilmu Hukum* 16, no. 1 (2020): 88–100

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, 2007, "*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*", Liberty, Yogyakarta, hlm. 160.

<sup>6</sup> Satjipro Rahardjo, "*Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*", Jakarta: Kompas, 2003, hlm. 121.

<sup>7</sup> Philipus M. Hadjon, dkk, 2011, "*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*", Yogyakarta, Gajah Mada University press, hlm. 10

yang tidak melibatkan litigasi, seperti lembaga penegak hukum. Aturan ditegakkan di bawah perlindungan hukuman, sedangkan aturan dibuat di bawah perlindungan preventif<sup>8</sup>.

Dari gambaran para ahli di atas, memberikan pengertian bahwa jaminan legitimasi merupakan garis besar kemampuan suatu peraturan untuk mengakui tujuan hukum, yaitu pemerataan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dalam rangka penegakan peraturan hukum, perlindungan hukum mengacu pada perlindungan menurut subyek hukum sesuai dengan kaidah hukum. Perlindungan tersebut dapat berupa perlindungan tertulis maupun tidak tertulis, baik preventif maupun represif.

c. Teori Kesejahteraan

*Grand theory* Kesejahteraan yaitu *Welfare State* Menurut pemikiran Bentham, ia mengadvokasi ide bahwa tanggung jawab pemerintah adalah memastikan kebahagiaan terbesar (atau kesejahteraan) bagi jumlah penduduk yang terbesar. Bentham menggunakan istilah kegunaan untuk menjelaskan konsep kesejahteraan. Dalam prinsip utilitarianisme yang dikembangkannya, Bentham berpendapat bahwa segala hal yang dapat menghasilkan kebahagiaan tambahan dianggap baik, sementara hal-hal yang menyebabkan penderitaan dianggap buruk.<sup>9</sup>

Kesejahteraan menurut UUD 1945: Kesejahteraan didefinisikan sebagai kondisi dimana seseorang atau sekelompok orang, laki-laki dan perempuan mampu memenuhi hak-hak dasarnya untuk mempertahankan dan mengembangkan kehidupan yang bermartabat.<sup>10</sup>

Hingga saat ini, dikenal tiga bentuk model penyelenggaraan kesejahteraan sosial, yaitu residual welfare state yang memberikan pemerintah lebih sedikit kesempatan dalam intervensi publik sehingga sangat membuka pintu untuk swastanisasi, model institusional/ universalist welfare state yang menekankan negara untuk memberikan pelayanan publik yang maksimal dan komprehensif,

---

<sup>8</sup> R. La Porta “*Investor Protection and Corporate governance*” Jurnal Of financial Economics (1 January) 2000 hal 58

<sup>9</sup> Oman Sukmana, “Konsep dan Desain Negara Kesejahteraan (Welfare State)”, Jurnal Sospol, Vol 2 No.1 (2016), hal 103.

<sup>10</sup> Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.



dan social insurance welfare yang berupaya menempatkan social welfare (campuran tangan negara dalam urusan kesejahteraan sosial) sebagai alat untuk meningkatkan produktifitas kelompok masyarakat penerima layanan kesejahteraan sosial dalam jangka panjang. Implementasi konsep ini dengan integrasi fungsi pemerintah - dunia usaha – buruh.<sup>11</sup>

Pemahaman negara hukum kesejahteraan sering disebut sebagai negara hukum modern dengan makna yang bersifat materiil. Bagir Manan mengemukakan bahwa konsep negara hukum kesejahteraan;

*“Negara atau pemerintah adalah pengemban tugas utama untuk menjamin keadilan sosial, kesejahteraan umum, dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ini tidak hanya bertanggung jawab untuk menjaga ketertiban atau keamanan publik.”<sup>12</sup>*

Menurut Bagir Manan, negara hukum kesejahteraan melibatkan peran yang lebih luas bagi negara atau pemerintah. Selain menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat, negara juga memiliki tanggung jawab aktif dalam mewujudkan kesejahteraan sosial dan umum bagi penduduknya.

### 1.5.2 Kerangka Konseptual

Pada hakikatnya konsep atau kerangka kerja merupakan arah atau pedoman yang menetapkan batasan-batasan mengenai isi proposal skripsi ini. Syaratnya adalah :

#### 1. Penilaian

Penilaian adalah tata cara pemberian pendapat tertulis atas nilai ekonomis suatu benda sesuai dengan SPI. (PMK 101 Tahun 2014 Tentang Penilai Publik)<sup>13</sup>

#### 2. Penilai

Penilai adalah seseorang yang telah menyelesaikan pendidikan asesmen dasar dan memiliki keterampilan yang diperlukan untuk melakukan tugas asesmen. (PMK 101 Tahun 2014 Tentang Penilai Publik)<sup>14</sup>

<sup>11</sup> Darmawan Tribowo dan Sugeng Bahagijo, *Mimpi Negara Kesejahteraan* (Jakarta: Pustaka LP3ES, 2006), hal. 29.

<sup>12</sup> Bagir Manan, 1996, *Politik Perundangundangan dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisme Perekonomian*, FH UNLA, Bandar Lampung, h. 9.

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Keuangan No, 101 Tahun 2014 Tentang Penilai Publik, Pasal 1.

3. Penilai Publik

Penilai yang telah diberikan izin oleh Menteri untuk memberikan jasa sesuai dengan Peraturan Menteri disebut Penilai Publik. (PMK 101 Tahun 2014 Tentang Penilai Publik)<sup>15</sup>

3. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)

Menteri telah diberikan izin usaha kepada Kantor Jasa Penilai Publik yang berfungsi sebagai wadah bagi Penilai Publik untuk memberikan jasanya. (PMK 101 Tahun 2014 Tentang Penilai Publik)<sup>16</sup>

4. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah proses perolehan tanah dan membayar ganti rugi kepada pihak yang berhak secara hukum.<sup>17</sup>

5. Kepentingan Umum

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.<sup>18</sup>

6. Ganti Kerugian

adalah pembayaran imbalan yang wajar dan adil kepada pihak yang berbadan hukum dalam proses pengadaan tanah.<sup>19</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> Undang –Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1

<sup>18</sup> *Ibid*

<sup>19</sup> *Ibid*

## 1.6. Penelitian Terdahulu

Berikut ini adalah contoh penelitian sebelumnya dari penelitian ini yang menjadi dasar perbandingan dengan penelitian saat ini:

No	Nama	Judul	Hasil Penelitian
1	Yulius Agung Kurniawan dan Rafael Edy Bosko, S.H., M.I.L. (Jurnal, 2020)	Evaluasi Hukum Kompensasi Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum di Indonesia	Sejak UUPA diundangkan, pengaturan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum sudah ada. Persyaratan untuk kompensasi yang adil dan merata tidak secara eksplisit dijabarkan dalam undang-undang dan peraturan saat ini.
2	ELIZABETH, Prof.Dr. Nurhasan Ismail, S.H., M.Si (Jurnal, 2020)	Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Cinere Jagorawi di Pengadilan Negeri Depok: Disparitas Putusan Besaran Nilai Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	Disparitas penilaian yang menangani gugatan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum secara tidak adil merugikan masyarakat, terutama ketika kasus memiliki subjek, argumen, dan bukti pendukung yang sama tetapi hasil yang berbeda.
3	RIZA DWI WULANSARI, Ananda Prima Yurista, S.H., M.Kn. (Jurnal, 2021)	Studi Kasus Pembangunan KA Bandara Adi Soemarmo: Penerapan Asas Layak dan Adil dalam Proses	Tata cara ganti rugi pengadaan tanah didasarkan pada UU No. 2 Tahun 2012. Petunjuk Teknis dan Peraturan Pelaksanaan Penilaian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI) 306

No	Nama	Judul	Hasil Penelitian
		Kompensasi	Untuk menerapkan prinsip keadilan dan kesetaraan, nilai
			ganti rugi adalah Nilai Penggantian Wajar yang memperhitungkan kerugian fisik dan non fisik.
4	OCTAVIA THEA S, Taufiq El Rahman, S.H., M.Hum (Jurnal, 2016)	Hasil Penilaian Kompensasi Penilai dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum Bersifat Mengikat	Pemerintah harus merencanakan jauh ke depan karena nilai penetapan ganti rugi seringkali melebihi anggaran negara. Fakta bahwa begitu sedikit orang yang keberatan dengan jumlah kompensasi ke pengadilan negeri di daerah mereka juga menunjukkan bahwa penelitian mendukung efektivitas penggunaan jasa penilai.
5	INTAN ZAHRA H.A, Dr. Jur. Any Andjarwati, S.H., M.Jur. (Jurnal, 2021)	Penyerahan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Jalan Tol Pandaan-Malang Di Kabupaten Pasuruan	pemilik tanah memandang konsinyasi sebagai hubungan hukum yang tidak kontraktual dan merupakan jalan bagi instansi yang membutuhkan tanah untuk mengambil jalan pintas dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah agar pembangunan tidak terhambat. Akibatnya, pelaksanaan konsinyasi ganti rugi dan pembebasan lahan tidak mencerminkan keadilan. Kedua, gugatan terhadap hukum acara

			penawaran ganti rugi dan pengajuan keberatan atas
No	Nama	Judul	Hasil Penelitian
			tuntutan sejumlah uang ganti rugi yang telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Bangil, serta penyelesaian putusan konsinyasi oleh Hakim, baik dari pihak yang cenderung memaksa mantan pemegang hak atas tanah untuk tetap menerima ganti rugi yang besar dari pihak-pihak yang ditawarkan, masih menjadi kendala dalam proses pelaksanaan konsinyasi, khususnya di Pengadilan Negeri Bangil.
6	UNTUNG KURNIADI, Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H.,M.Si. (Jurnal, 2021)	Pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang: Mediasi Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 98/Pdt.G/2018/Pn Srg)	Pertama, dalil yang terjadi dalam perkara 98/Pdt. Keberatan terhadap penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dinilai oleh penilai (appraisal) menjadi dasar sengketa tanah dalam G/2018/PN Srg. Kedua, intervensi dilakukan untuk situasi pada saat Nomor 98/Pdt. G/2018/PN Srg sangat penting dalam menyeimbangkan kepentingan Penggugat dan

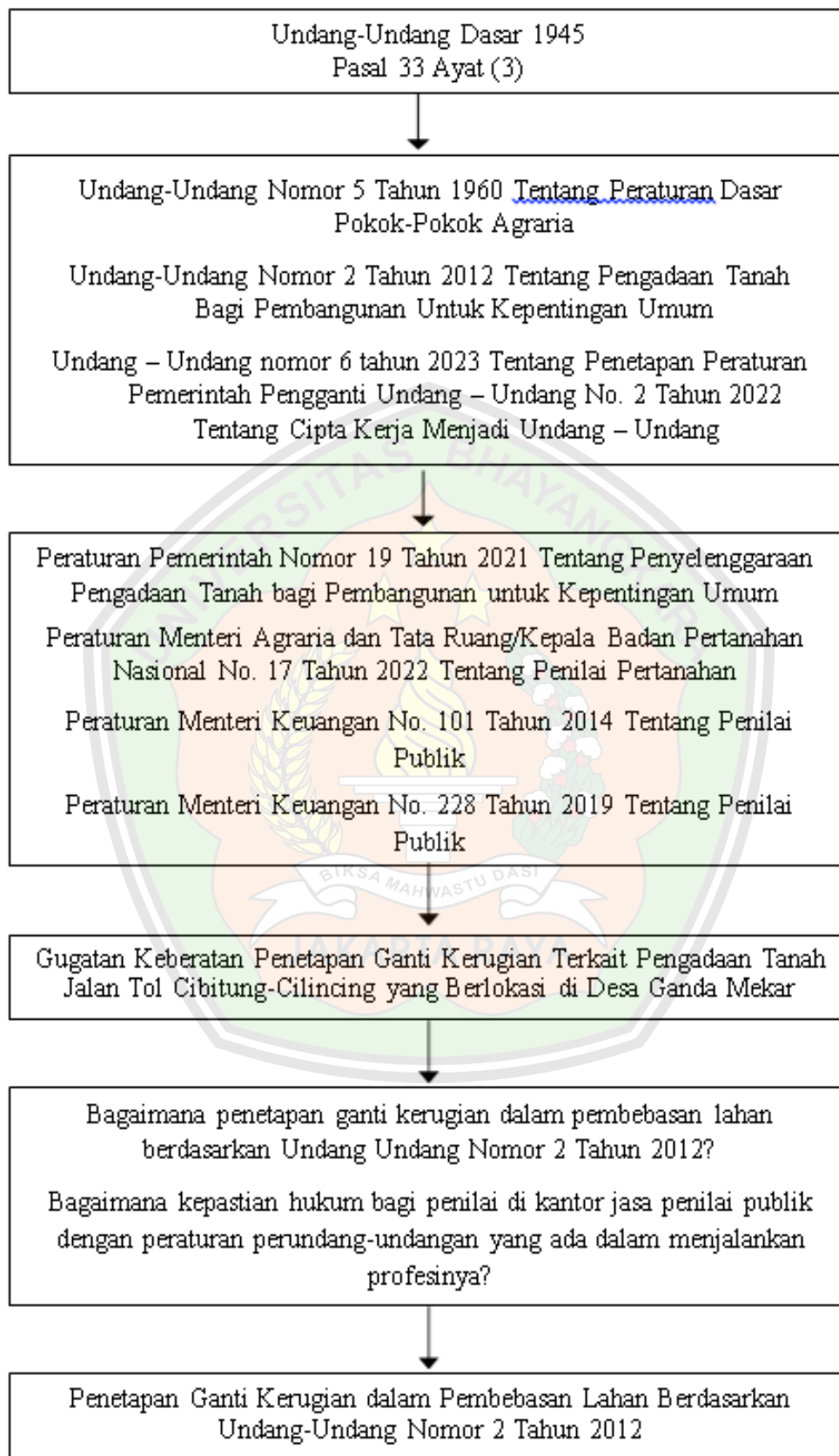
			Tergugat, sehingga tidak hanya penyelesaian masalah utama
No	Nama	Judul	Hasil Penelitian
			ganti rugi tetapi juga terjalannya kerjasama yang positif antara Penggugat dan Tergugat.
7	PRAMITHA RATNANING PUTRI, Dr. Rikardo Simarmata, S.H (Jurnal, 2018)	Pembebasan Lahan Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru- Dumai di Kabupaten Siak dan Pekanbaru Provinsi Riau	Pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Pekanbaru-Dumai di Kota Pekanbaru dan Kabupaten Siak diatur dengan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dan UU No. 2 Tahun 2012. Kedua, tantangan yang dihadapi pembebasan lahan adalah sebagai berikut: a) Perolehan lahan dengan imbalan CPI hak guna lahan PT. (b) orang-orang yang menguasai tanah di tempat hak pakai yang dikenal dengan PT. CPI. (c) pengadaan tanah di dalam kawasan hutan. d) penanggung jawab tanah di kawasan hutan. Cara penyelesaiannya meliputi: pengalihan status tanah. memberikan ganti rugi atas tanah tanaman atau bangunan. c) menyewa lahan hutan dalam pengaturan sewa-untuk-pakai
8	DINDA RAMADHANY, Dr. Rikardo	Penyelesaian Gugatan Hukum Perhitungan Ganti	Perlu adanya pembangunan dalam proses pengamanan tanah agar dapat dilakukan secara lebih

	Simarmata, S.H. (Jurnal, 2021)	Rugi Dalam Pengadaan Tanah	menyeluruh dengan mengikutsertakan pihak-pihak
No	Nama	Judul	Hasil Penelitian
		Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016	terkait dan memberikan data, khususnya bagi para pemilik tanah. Untuk mencapai pengadaan tanah yang adil bagi semua pihak, upaya keberatan harus menjadi sarana koreksi setiap kali ditemukan solusi dalam proses pengadaan tanah.
9	Dinda Asilia, Dyah Ayu Widowati, S.H., M.Kn. (Jurnal, 2019)	Kegiatan Kompensasi Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) di Bendungan Pidekso, Wonogiri	Pertama, LMAN hanya diberi tanggung jawab tambahan pembebasan lahan untuk Proyek Strategis Nasional pada tahun 2016, aset yang dikelola LMAN melalui mekanisme penggunaan sementara atau kerja sama operasional. Kedua, dalam konteks Proyek Strategis Nasional, strategi pembiayaan ganti rugi tanah terdiri dari penggunaan dana talangan dari dana lembaga dan pembayaran ganti rugi langsung kepada pihak yang berhak.
10	ALEXANDER KING BRILIAN PUTRANTO, Rafael Edy Bosko, S.H., M.I.L. (Jurnal,	Pelaksanaan Kegiatan Kompensasi Pengadaan Tanah Jaringan Irigasi Peterongan di Kabupaten Jombang	Pelaksanaan pengadaan tanah ini melibatkan Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan sebagai penilai ganti rugi pengadaan tanah, DAS Irigasi dan Rawa 1 Balai Besar Sungai

	2017)		Brantas sebagai tim pelaksana pengadaan tanah, dan Kantor
No	Nama	Judul	Hasil Penelitian
			<p>Pertanahan Kabupaten Jombang sebagai tim pelaksana pengadaan tanah.</p> <p>pemilik sah tanah di Desa Pundong Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan Kabupaten Jombang. ditetapkan dalam Standar Penilaian Indonesia 306, yang menguraikan Pedoman Teknis Penilaian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, ditetapkan proses perhitungan ganti rugi. Menerapkan kompensasi</p>
			<p>Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah untuk pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan di Kabupaten Jombang.</p>



## 1.7. Kerangka Pemikiran



## 1.8. Metode Penelitian

Kata “metode” berasal dari bahasa Yunani. "*Methos*", yang berarti "melalui", dan "*hodos*", yang berarti "jalan", adalah dua suku kata yang membentuk kata "*Methos*"<sup>20</sup>. Menurut Soerjono Soekanto (1986), metode dapat diartikan sebagai cara tertentu untuk melaksanakan prosedur atau teknik ilmu pengetahuan umum. Dalam KBBI, penelitian didefinisikan sebagai pengumpulan, pengolahan, analisis, dan penyajian data secara sistematis dan objektif untuk menguji hipotesis atau memecahkan masalah<sup>21</sup>. digunakan untuk membantu sarjana menemukan dan menumbuhkan kejernihan sehingga ada jawaban atas masalah yang akan diteliti. Dalam membantu untuk mencapai tujuan penelitian, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### A Jenis Penelitian

Seperti yang ditunjukkan oleh Soerjono Soekanto, penelitian hukum dapat dibagi menjadi dua tipologi, yaitu :

1. Penelitian hukum normatif, yang mencakup:
  - a. terkait asas – asas hukum,
  - b. terkait sistematika hukum,
  - c. terkait taraf sinkronisasi hukum,
  - d. perbandingan hukum.
2. Penelitian hukum sosiologis atau empiris, terdiri dari:
  - a. terkait identifikasi hukum
  - b. terkait efektivitas hukum

Soerjono Soekanto mendefinisikan studi hukum empiris sebagai penelitian hukum yang dilakukan melalui pemeriksaan data sekunder atau tertulis. Menurut Peter Mahmud Marzuki (2010), proses penentuan norma hukum, prinsip hukum, atau doktrin hukum untuk menyelesaikan masalah hukum yang bersangkutan.<sup>22</sup>. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode pemeriksaan yang sah yang menggunakan fakta-fakta asli yang diperoleh dari bagaimana seseorang

<sup>20</sup> WJS. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1984, hlm. 471

<sup>21</sup> Desi Anwar, "*Kamus lengkap bahasa Indonesia*", Surabaya: Amelia, 2002, hal. 297

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta;: Kencana Prenada, 2010, hal. 35

berperilaku, baik yang diperoleh secara lisan dari pertemuan-pertemuan maupun melalui pengamatan langsung<sup>23</sup>.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan suatu bentuk penelitian hukum normatif dengan bahan hukum untuk menelaah hukum dalam kaitannya dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

## **B Pendekatan Penelitian**

Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa penelitian hukum dapat dilakukan dengan lima cara berbeda.<sup>24</sup>, yaitu:

- a. Pendekatan kasus (*case approach*);
- b. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
- c. Pendekatan historis (*historica approach*);
- d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*);
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Dalam skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan perundang - undangan dan kasus untuk melakukan penelitian. Metode ini diambil karena sesuai dengan jenis penelitian yang penulis teliti.

### **1. Pendekatan Perundangan-Undangan (*Statue Approach*)**

adalah metode melakukan penelitian hukum yang melibatkan pemeriksaan dan studi hukum dan peraturan yang relevan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dipertimbangkan..

Dalam penelitian ini akan dianalisa mengenai:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Dalam Pelaksanaan Kepentingan Umum;

---

<sup>23</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 280.

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung : PT Kharisma Putra utama, 2015, hlm. 133

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2022 Tentang Penilai Pertanahan;
5. Peraturan Menteri Keuangan No. 101 Tahun 2014 Tentang Penilai Publik
6. Peraturan Menteri Keuangan No. 228 Tahun 2019 Tentang Penilai Publik
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Perkara Pertanahan.

## 2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif adalah suatu metode dalam penelitian hukum yang menggunakan kasus-kasus konkrit yang terjadi di lapangan sebagai fokus analisis. Kajian ini berfokus pada kasus sengketa pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing yang mempermasalahkan alokasi ganti rugi dari Kantor Jasa Penilai Publik.

### C Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier menjadi landasan bagi penelitian hukum normatif ini.

#### 1. Bahan Hukum Primer

adalah bahan hukum otoritatif dimana bahan hukum tersebut memiliki wibawa (Peter Mahmud Marzuki)<sup>25</sup>. Bahan hukum primer dapat berupa peraturan perundang-undangan, catatan resmi, dan putusan-putusan hakim. Dalam skripsi ini peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut.

- a. UUD 1945
- b. UU No. 5 Tahun 1960
- c. UU No. 2 Tahun 2012
- d. PP No. 19 Tahun 2021
- e. Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2022
- f. PMK No. 101 Tahun 2014
- g. PMK No. 228 Tahun 2019

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet.6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm. 141

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merujuk pada sumber hukum yang tidak memiliki kekuatan hukum langsung, namun memiliki kaitan erat dengan bahan hukum esensial atau primer (Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010)<sup>26</sup>. Menurut Soerjono Soekanto (2010), literatur hukum ini terdiri dari buku-buku yang karya penulis profesional dalam bidang hukum, jurnal hukum, dan kasus hukum dan yurisprudensi.<sup>27</sup>

## 3. Bahan Hukum Tersier

yaitu bahan dimana memberikan petunjuk serta penjelasan yang sangat penting terhadap bahan hukum primer dan sekunder, (Bambang Sunggono)<sup>28</sup>; yang bisa berupa :

- a. Kamus Hukum;
- b. Artikel;
- c. Jurnal-jurnal Hukum;
- d. Kamus Besar Bahasa Indonesia.

## **D Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah analisis kepustakaan. Studi ini dipimpin dengan mengumpulkan informasi dan data dari buku, makalah logis, peraturan dan pedoman yang berhubungan dengan masalah yang dikonsentrasikan oleh penulis.

## **E Metode Pengolahan dan Analisis Penetapan Ganti Kerugian**

### 1. Pengolahan Bahan terkait penetapan ganti kerugian

Pengolahan bahan terkait penetapan ganti kerugian melalui tahapan berikut setelah pengumpulan material:

1. Editing, yaitu penulisan meneliti ulang terhadap bahan hukum penetapan ganti kerugian yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat dilengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang belum lengkap serta serta

---

<sup>26</sup> Mukti Fajar & Yulianto. Achmad., 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm 157.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Keduabelas, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 13.

<sup>28</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 116.

menyederhanakan bahan hukum yang ditemukan penulis ke dalam kalimat yang lebih sederhana;

2. Sistematisasi, yaitu dimana penulis memilih bahan hukum penetapan ganti kerugian, kemudian mengkategorikan data penelitian sesuai dengan klasifikasi bahan hukum dan menyusun data tersebut secara sistematis dan logis, artinya bahan hukum yang satu berkaitan dengan yang lain;
3. Deskripsi: Penulis pertama-tama menjelaskan dan kemudian menganalisis temuan-temuan penelitian, yang berasal dari bahan hukum yang digunakan untuk menghitung kompensasi<sup>29</sup>.

## 2. Analisis Penetapan Ganti Kerugian

Analisis teknis menggunakan analisis kualitatif, dimana pembahasan mengenai hukum penetapan ganti rugi dilakukan dengan mengacu pada landasan teori yang ada, setelah selesainya materi terkait penetapan ganti rugi. Data yang terkumpul dari hasil temuan penelitian ini kemudian dideskripsikan secara deskriptif untuk memberikan gambaran yang mudah dipahami dan dapat digunakan untuk menjawab pertanyaan yang sedang diselidiki<sup>30</sup>.

### 1.9. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini penulis memiliki sistematika penulisan seperti dijelaskan dibawah ini:

#### **Bab I : Pendahuluan**

Latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, kerangka berpikir, metode penelitian, dan sistematika penulisan semuanya dibahas pada bagian pendahuluan penjelasan penelitian penulis.

#### **Bab II : Tinjauan Pustaka Tentang Penetapan Ganti Kerugian dalam Pembebasan Lahan**

Pada bab ini akan dibahas mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, proses pembebasan lahan, asas asas pengadaan tanah serta profesi penilai publik dan peranannya dalam penetapan ganti rugi.

---

<sup>29</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Loc Cit.* hlm. 181.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Loc.Cit.*, hal. 182

### **Bab III : Objek Penelitian Penetapan Ganti Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan**

Bagian ini membahas tentang objek penelitian, karakteristik dan lokasi yang dilakukan pembebasan lahan, progress pembangunan jalan tol sampai saat ini.

### **Bab IV : Analisa Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan**

Pembahasan akan dilakukan pada bab ini dengan menghubungkan fakta dan data sebagai hasil penelitian. Diantaranya adalah:

Dengan peraturan perundang-undangan Indonesia saat ini, terdapat kepastian hukum bagi profesi penilai di kantor jasa penilai publik dalam menjalankan tugasnya.

Tugas kantor jasa penilai publik pada penetapan nilai ganti kerugian dalam pembebasan lahan untuk kepentingan umum sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### **Bab V : Penutup**

Bab ini berisi kesimpulan penelitian dan saran penulis.

