

BAB I

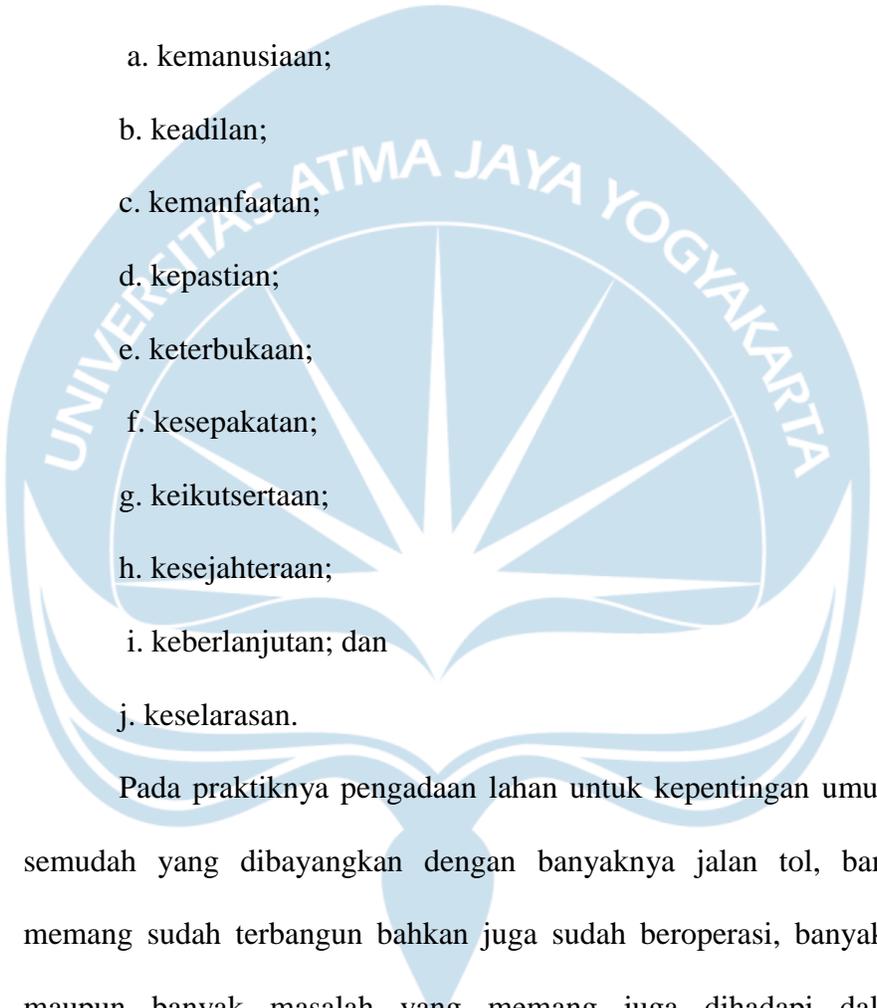
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ketentuan dasar tentang pengadaan tanah di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bersumber pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang pencabutan hak atas tanah yang mengatur bahwa : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan dengan cara membeli tanah warga yang terdampak, seperti yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditekankan tentang kelayakan dan keadilan. Keadilan diterapkan dan ditegakkan sesuai dengan peraturan yang diterapkan

di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan dilaksanakan berdasarkan asas:

- 
- a. kemanusiaan;
 - b. keadilan;
 - c. kemanfaatan;
 - d. kepastian;
 - e. keterbukaan;
 - f. kesepakatan;
 - g. keikutsertaan;
 - h. kesejahteraan;
 - i. keberlanjutan; dan
 - j. keselarasan.

Pada praktiknya pengadaan lahan untuk kepentingan umum ini tidak semudah yang dibayangkan dengan banyaknya jalan tol, bandara yang memang sudah terbangun bahkan juga sudah beroperasi, banyak hambatan maupun banyak masalah yang memang juga dihadapi dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum. Masalah yang timbul dalam pembangunan untuk kepentingan umum ini berupa penolakan dari masyarakat karena tanahnya tergusur, kemudian munculnya penolakan bentuk maupun nominal (jumlah uang yang diterima oleh masyarakat sebagai bentuk Ganti Rugi) yang diberikan panitia pengadaan kepada masyarakat, sampai bahkan

adanya tuntutan ke Pengadilan yang dilakukan oleh masyarakat yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum, hingga berakibat pada adanya Penilai properti yang masuk bui/ penjara karena menangani kasus pengadaan lahan untuk kepentingan umum ini.

Adanya kasus ini harus disadari bahwa keadilan serta kepastian hukum sangat diperlukan dan sangat penting demi terwujudnya keadilan dan tidak ada pihak yang dirugikan dalam proyek negara ini karena semua untuk memajukan Indonesia. Jaminan hukum juga diperlukan dalam hal untuk melindungi pihak-pihak yang ikut dalam kegiatan pengadaan lahan untuk kepentingan umum ini, terlebih appraisal / penilai yang dalam hal pengadaan lahan ini menentukan besaran ganti rugi yang diberikan masyarakat atas tanah yang terdampak.

Jalannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dibuat serta dibentuk sebagai payung hukum dalam proses jalannya proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum sehingga pada akhirnya proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini bisa berjalan dengan lancar, sesuai harapan pihak-pihak yang terlibat serta menjamin keadilan bagi setiap pihak yang termasuk di dalam proyek pengadaan lahan untuk kepentingan umum, baik dari Pemerintah (Lembaga Pertanahan) sebagai

pihak yang membutuhkan tanah, masyarakat sebagai warga yang terdampak tanahnya serta Appraisal / Penilai Publik sebagai pihak *independent* memberikan nilai ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan peraturan.

Peraturan terbaru di dalam proyek Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, peraturan yang muncul setelah terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja ini menggantikan Perpres Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini menambahkan beberapa hal yang baru yang sebelumnya belum ada dalam Perpres 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini merupakan perubahan kelima dalam peraturan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Sama halnya dengan di dalam Perpres sebelumnya dalam PP Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini belum menjelaskan secara detail dan spesifik mengenai besarnya ganti kerugian yang dihasilkan oleh Appraisal dalam menilai tanah masyarakat terdampak. Perubahan terbaru yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19

tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini terdapat dalam Pasal 71 ayat (1) berbunyi Appraisal wajib datang di dalam musyawarah penyampaian hasil ganti rugi kepada warga terdampak mendampingi Pelaksana Pengadaan Tanah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan Peraturan baru lainnya setelah munculnya Undang-Undang Cipta Kerja sama halnya dengan 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 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dibuat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai payung hukum Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Isi yang terdapat di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur

mengenai cara Badan Pertanahan Nasional melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum mulai dari tinjauan lokasi, berkontrak dengan appraisal (penilai tanah) hingga memberikan hasil ganti kerugian kepada warga terdampak atau yang disebut dengan musyawarah. Di dalam isi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan peraturan baru dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga tidak disebutkan secara spesifik mengenai cara penilai melakukan penilaian mengenai ganti rugi terhadap tanah warga yang terdampak sama halnya dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pembebasan tanah untuk proyek infrastruktur sampai saat ini masih menjadi persoalan utama yang dihadapi dalam percepatan penyediaan infrastruktur di Indonesia. Hasil kajian Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPIIP) menyebutkan masalah pembebasan lahan menempati urutan kedua tertinggi setelah masalah perencanaan dan penyiapan. Meskipun sudah lahir Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,

namun masih banyak masyarakat yang menolak tanahnya digunakan untuk pembangunan infrastruktur. Kepentingan umum dapat didifenisikan sebagai suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat bagi orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, karena yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.

Kenyataannya Penilai Tanah/Appraisal masih banyak tersandung kasus ke pengadilan mengenai proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini. Belum adanya peraturan maupun hukum yang mengatur secara spesifik tentang appraisal dari negara maka dengan mudah appraisal dituntut oleh pihak-pihak yang terdampak dengan alasan mereka belum puas atas hasil dari appraisal. SPI (Standar Penilai Indonesia) tentang Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 serta Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pun juga belum bisa untuk memberikan keadilan serta kepastian hukum bagi appraisal dalam bekerja untuk proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Penentuan besarnya ganti kerugian disetiap peraturan perundang-undangan berbeda dengan yang tercantum di dalam KEPI & SPI yang menjadi acuan penilai dalam menentukan besaran ganti kerugian.

Penentuan besarnya ganti rugi pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur pada Pasal 33 Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak menyebutkan secara spesifik cara menentukan besarnya ganti kerugian tetapi menyebutkan obyek yang diganti dalam pengadaan tanah, dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum besarnya ganti rugi semua diserahkan kepada penilai yang tercantum pada Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

Penentuan besarnya ganti kerugian pada Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum disebutkan pada Pasal 68 ayat (1) yang berbunyi Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti

Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 69 ayat (2) yang berbunyi Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.

Pasal 70 ayat (2) yang berbunyi Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Ganti Kerugian.

Pasal 70 ayat (3) berbunyi Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dapat diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang Memerlukan Tanah dan tim teknis terkait.

Pasal 87 ayat (1) yang berbunyi Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3), diberikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai.

KEPI dan SPI butir 5.8 yang berbunyi Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi :

a. Tanah, penilaian tanah dilakukan dengan cara penilai mencari data pasar sekitar lokasi atau harga transaksi jual beli atas tanah di daerah sekitar. Data pasar yang dicari berupa data penawaran penjualan atas tanah di daerah sekitar yang akan menjadi proyek pengadaan tanah. Data pembanding/data penawaran penjualan tanah penilai tidak hanya cukup 1 data saja tetapi dicari data sebanyak-banyaknya untuk mengetahui range harga jual tanah di daerah tersebut. Penilaian tanah juga tidak disamaratakan antar obyek tanah yang terdampak satu dengan yang lainnya melainkan harus bidang per bidang itu artinya penilai juga harus dan diwajibkan untuk mencari data pembanding sesuai dengan bidang masing-masing. Contoh obyek berada di Jalan Provinsi maka Penilai mencari minimal 3 pembanding yang berada di Jalan Provinsi, kemudian obyek selanjutnya jika berada di Jalan Gang atau Kampung maka Penilai juga harus mencari minimal 3 pembanding yang ada di Jalan Gang/Kampung. Begitu pula dengan jenis tanah harus dibedakan antara pekarangan, kebun, dan sawah. Penilai harus mengidentifikasi jenis

tanah yang akan dinilai jika obyek merupakan jenis tanah pekarangan maka data pembanding juga harus tanah pekarangan, begitupula jika obyek penilaian adalah sawah maka penilai harus mencari data pembanding di sekitar yaitu sawah. Perbedaan cara penilaian inilah yang membedakan satu bidang dengan bidang yang lainnya. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan di dalam Pasal 33 Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah. Jadi antar satu pemilik dengan pemilik yang lain nilai ganti kerugiannya tidak bisa disamaratakan pasti ada perbedaan.

b. Ruang atas tanah dan bawah tanah

c. Bangunan, Penilaian Bangunan dilakukan oleh Penilai menggunakan BTB (Biaya Teknis Bangunan) dengan cara melihat BTB yang disediakan oleh MAPPI, MAPPI membuat BTB setiap kabupaten dan provinsi di Indonesia masing-masing berbeda sesuai dengan biaya membangun disetiap masing-masing daerah. Bangunan dihitung berdasarkan spesifikasi yang terbangun bangunan dengan lantai keramik akan berbeda dengan yang berlantai marmer, kemudian bangunan dengan genteng tanah liat akan berbeda dengan genteng beton. Biaya membangun antara bangunan lantai 2 akan berbeda dengan bangunan lantai 1 dan lantai 3.

d. Tanaman, dalam penilaian tanaman yang dimiliki oleh pemegang hak penilai meminta data yang dimiliki oleh Dinas Pertanian

wilayah setempat, Dinas Pertanian pastinya memiliki daftar atau list harga tanaman di wilayah tersebut misalkan tanaman pisang dengan ukuran kecil akan berbeda dengan pisang dengan ukuran sedang maupun besar. Jika tanah berupa sawah maka penilai harus mengidentifikasi dahulu sawah tersebut ditanami padi, jagung atau ketela dan setiap tahun pemilik tanah panen berapa kali setahun itu menjadi penilaian dari ganti rugi tanaman untuk pemilik.

e. Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan. Benda yang dimaksud disini adalah jika di dalam bangunan pemilik rumah memiliki sumur, pagar, kolam renang ataupun kolam ikan, gazebo semua dinilai karena pemilik memerlukan biaya untuk membangun semua itu dan tentunya instansi yang memerlukan tanah harus mengganti itu juga.

Objek penilaian yang selanjutnya setelah penentuan kerugian fisik, berikut adalah objek penentuan kerugian non fisik :

a. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan :

1. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi. Dalam menilai ganti kerugian pekerjaan ini penilai juga harus mengidentifikasi pekerjaan apa yang dilaksanakan oleh warga tersebut, jika pekerjaannya dagang seperti jualan nasi, jualan buku dll maka pengantiannya

adalah pendapatan bersih dikalikan dengan 3 bulan, sedangkan jika profesi seperti tukang cukur, tukang servis penggantinya adalah pendapatan bersih (sudah dikurangkan dengan biaya gaji) dikalikan dengan 6 bulan. Penentuan 3 bulan untuk bisnis dagang karena asumsi dengan jarak 3 bulan dari penerimaan uang ganti kerugian warga tersebut sudah bisa untuk membuat bisnis baru yang serupa di tempat yang baru, tetapi jika profesi diasumsikan bahwa dengan tempat yang baru nantinya belum tentu bisa membuka bisnis profesinya harus mencari tempat yang cocok maka dari itu pemberian waktu 6 bulan dianggap cukup untuk membangun bisnis baru di tempat yang baru.

2. Kerugian emosional (solatium) merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik. Dasar penentuan nilai lama masa tinggal diatur sebagai berikut :

a. Masa tinggal < 4 tahun besaran kompensasi 5% dari nilai tanah, bangunan dan tanaman (Nilai fisik)

b. Masa tinggal 4-9 tahun besaran kompensasi 10% dari nilai tanah, bangunan dan tanaman (Nilai fisik)

c. Masa tinggal 10-19 tahun besaran kompensasi 15% dari nilai tanah, bangunan dan tanaman (Nilai fisik)

d. Masa tinggal 20-30 tahun besaran kompensasi 20% dari nilai tanah, bangunan dan tanaman (Nilai fisik)

e. Masa tinggal > 30 tahun besaran kompensasi 30% dari nilai tanah, bangunan dan tanaman (Nilai fisik)

Semakin lama warga menempati rumah tinggal tersebut maka semakin besar yang didapat dalam penggantian kerugian emosional. Maksimal prosentase yang didapat adalah 30% dari nilai fisik yaitu total nilai tanah, bangunan dan tanaman. Penggantian ini diberikan jika bangunan tersebut ditinggali untuk kegiatan rumah tangga, jika rumah tersebut kosong maka tidak akan diberikan penggantian kerugian emosional.

3. Hal-hal yang belum diatur pada butir 1 dan 2 di atas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku, sehingga Penilai dapat mempertimbangkan besaran premium atas kerugian non fisik terkait.

b. Biaya transaksi, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah biaya perpindahan, pengosongan, pajak/BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain, prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian/juknis yang berhubungan dengan standar ini. Besarnya BPHTB dan PPAT berdasarkan dengan Undang-Undang yang berlaku untuk saat ini biaya BPHTB sebesar 5% dan biaya PPAT 1%. Pemberian biaya ini bertujuan supaya nantinya warga terdampak jika membeli tanah atau bangunan yang baru tidak perlu untuk membayar pajak lagi.

c. Kompensasi masa tunggu, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian. Adanya masa

tunggu ini merupakan tambahan bagi warga terdampak, tanggal penilaian merupakan tanggal dimana penetapan lokasi yang disahkan oleh Gubernur sampai dengan tanggal pembayaran, tanggal pembayaran ini dilaksanakan setelah musyawarah hasil penilaian ganti kerugian jika masyarakat setuju semua dengan hasil tersebut maka pembayaran akan cepat dilaksanakan tetapi apabila warga ada yang menolak maka sejumlah uang dari nilai ganti rugi tersebut dititipkan ke Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Jangka waktu tersebut tentunya hanya instansi pertanahan yang menetapkan dan diberitahukan kepada penilai untuk dinilai sebagai ganti kerugian non-fisik. Rata-rata jarak antara nilai tanggal penilaian (penetapan lokasi oleh Gubernur) sampai tanggal pembayaran adalah 4 hingga 5 bulan tergantung instansi yang membutuhkan tanah. Jadi selama 4 bulan hingga 5 bulan tersebut sudah dihitung untuk menambahkan nilai ganti rugi kepada warga.

d. Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, penggantian atas keseluruhan bidang tanah diperhitungkan, apabila didasarkan pada kesepakatan tertulis dengan pemberi tugas dan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 70 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m² (tidak dapat difungsikan lagi) maka mendapatkan Ganti

Kerugian, dan Pasal 70 ayat (3) berbunyi jika tanah sisa lebih dari 100 m² dapat diberikan Ganti Kerugian tetapi harus ada kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah terlebih dahulu.

e. Kerugian fisik lainnya, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Tidak lengkapnya penjelasan di dalam Undang-Undang terkait Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sering membuat penafsiran yang bermacam-macam baik dari masyarakat hingga ke hakim jika ada masyarakat yang menggugat ke Pengadilan. Hakim sebagai pihak aparatur negara tentunya mengacu kepada Undang-Undang terkait dimana setiap tanah yang dimiliki oleh warga harus dinilai setinggi-tingginya dan disamaratakan, pandangan ini mengacu kepada isi dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bertujuan untuk mensejahterkan masyarakat yang terdampak Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Komponen penilaian yang ada di dalam PPI 04 Tentang Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 ini yang tidak dijelaskan di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sehingga hakim tidak bisa melihat secara keseluruhan bagaimana proses penilaian yang dilakukan oleh appraisal, selama ini hakim hanya melihat tujuan dari proyek

pengadaan tanah ini untuk mensejahterakan masyarakat sehingga berapapun tuntutan warga menjadi pertimbangan pokok oleh hakim.

Tidak lengkapnya penjelasan yang ada di dalam Undang-Undang dengan KEPI & SPI pada penilai, juga pandangan atau putusan hakim mengenai penentuan besaran ganti kerugian inilah yang menyebabkan appraisal sering kalah dan hasil penilaian yang wajar dalam pemberian ganti kerugian tidak dipakai dalam menghadapi tuntutan yang dilayangkan oleh masyarakat kepada Pengadilan Negeri setempat dan juga membuat penafsiran yang berbeda antara hakim dengan penilai untuk memberikan besaran Ganti Kerugian, seperti beberapa kasus atau contoh kasus berikut yang menyebabkan appraisal harus menerima kekalahan serta tidak terwujudnya keadilan dan kepastian yang didapat oleh appraisal karena perbedaan isi serta pandangan atau multitafsir antar pihak yang terlibat di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Berikut adalah contoh kasus dimana appraisal belum dilindungi sepenuhnya oleh Undang-Undang yang ada di Indonesia terlebih adalah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kasus pertama yaitu terjadi gugatan dari masyarakat ke appraisal/penilai tanah di Purworejo. Kasus yang pertama pada Pengadilan Negeri (PN) Kabupaten Purworejo, kejadian ini terjadi di Kecamatan Bener Kabupaten Purworejo, beberapa warga menggugat hasil penilaian karena dianggap kurang dan tidak adil menurut warga,

kemudian warga yang tidak setuju menggugat ke Pengadilan Negeri Purworejo dan pada putusan Hakim mengabulkan gugatan warga terdampak proyek nasional Bendung Guntur di Kecamatan Bener Kabupaten Purworejo. Bahkan putusan PN ini mengabulkan tuntutan ganti rugi lahan terdampak hingga 200 persen lebih tinggi dari ganti rugi yang sebelumnya akan diberikan pihak BBWSO yang tentunya sudah ditaksir nilai ganti ruginya oleh pihak *appraisal*/penilai tanah sebesar Rp 50 hingga Rp 60 ribu per meter. (<https://www.krjogja.com/berita-lokal/jateng/ke-du/pn-purworejo-kabulkan-gugatan-warga-terdampak-bendung-guntur/>, diakses pada tanggal 12 Oktober 2021). Pada kasus tersebut Pengadilan Negeri hanya melihat gugatan dari masyarakat saja dan secara sepihak mengabulkan gugatan dari masyarakat sehingga *appraisal*/penilai tanah kalah dan tidak mendapat keadilan, seperti pada Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Besaran nilai ganti rugi seharusnya ditentukan oleh penilai, tetapi pada kasus ini Pengadilan mengabulkan gugatan masyarakat untuk menaikkan nilai ganti rugi, penilai tentunya tidak mendapat perlindungan hukum serta keadilan. Di dalam kasus ini juga disebutkan bahwa pihak tergugat sudah mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung tetapi Mahkamah Agung justru mengabulkan permintaan dari warga dan Pihak Pertanahan serta pihak *Appraisal* dinyatakan kalah dan harus memberikan ganti rugi sesuai dengan keinginan warga. Di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sudah disebutkan bahwa Appraisal memiliki kualifikasi serta standar dalam bekerja. Tuntutan warga yang hanya sesuai dengan keinginannya saja dijadikan dasar untuk pemberian ganti rugi sedangkan appraisal memiliki landasan dalam menentukan ganti rugi.

Kasus yang kedua adalah Kasus Pengadaan Lahan di Depok, mayoritas warga terdampak tidak terima dengan hasil penilaian Ganti Kerugian yang diberikan appraisal. Akibatnya warga langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok. Putusan Pengadilan Negeri Depok memenangkan gugatan warga Depok atas ganti rugi penggantian lahan terkena proyek Tol Cijago sesi II. Warga yang menggugat pun akhirnya bisa tersenyum lega atas putusan tersebut. Sidang diketuai Sobandi yang juga menjabat Ketua PN Depok. Luas tanah yang terkena gusur seluas 6.600 meter persegi (<https://www.merdeka.com/peristiwa/pn-depok-kabulkan-gugatan-warga-terkait-ganti-rugi-pembebasan-lahan-tol-cijago.html>, diakses pada tanggal 12 Oktober 2021). Pada putusan dalam kasus ini Putusan Hakim mengabulkan tuntutan warga dengan nominal sesuai dengan keinginan warga tersebut. Selama ini hakim juga megacu pada peraturan yang sama dengan appraisal yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kasus tersebut hampir sama

dengan kasus sebelumnya dimana masyarakat menggugat berdasarkan rasa kekurang puasannya “psikis” atas ganti rugi yang mereka dapatkan dan kemudian hasil putusan pengadilan pun sama mengabulkan bahkan menaikkan nilai ganti kerugian, appraisal/penilai tanah kalah atas gugatan dan tidak mendapat keadilan serta perlindungan hukum.

Kasus yang ketiga adalah Hakim mengabulkan tuntutan tanah sisa yang diajukan oleh warga terdampak tol Yogya-Solo, PN Sleman mengabulkan tuntutan tanah sisa seluas 118 m² untuk dinilai. Pada kasus ini putusan pengadilan sangat berbeda dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah No 19 tahun 2021 Pasal 70 ayat (3) tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum “Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari Tim Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait”. Isi dalam putusan hakim ini berbeda dengan isi yang ada pada Peraturan Pemerintah No 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, appraisal/penilai tanah menjadi pihak yang kalah dan tidak mendapatkan keadilan.

Contoh-contoh kasus diatas membuktikan bahwa masalah pengadaan tanah bagi kepentingan umum belum berjalan sesuai dengan semestinya, masih ada pihak yang belum mendapat keadilan serta perlindungan hukum terlebih perlindungan hukum maupun keadilan bagi pihak swasta yaitu

appraisal/penilai tanah. Melihat fakta yang terjadi selama ini ternyata kepastian hukum, perlindungan hukum maupun keadilan belum bisa ditegakkan dengan baik sehingga selama ini selalu ada kasus serta tidak selalu berjalan dengan baik. SPI (Standar Penilai Indonesia) tentang Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 pun juga belum mampu untuk melindungi appraisal dalam pekerjaannya mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan keadaan yang demikian maka dapat dikatakan bahwa walaupun telah ada kepastian hukum dan/atau perlindungan hukum mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum namun belum tentu memberikan rasa keadilan bagi pihak swasta yaitu appraisal/penilai tanah.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas Putusan Hakim maupun putusan Mahkamah Agung yang hanya melihat tuntutan warga berdasarkan rasa kurang puas serta psikis mereka yang menimbulkan asas keadilan serta asas kepastian dari appraisal tidak didapatkan dalam proyek pengadaan tanah ini, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dengan melakukan penelitian untuk penulisan tesis yang berjudul

“POLITIK HUKUM MENCIPTAKAN KEADILAN DAN KEPASTIAN BAGI APPRAISAL DALAM PENILAIAN GANTI RUGI PADA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan untuk penelitian sebagai berikut:

1. Apakah dasar penafsiran hakim terhadap besarnya Harga Tanah dan Kelayakan penilaian dalam Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimana penerapan prinsip keadilan dan kepastian bagi appraisal dimasa yang akan datang dalam melaksanakan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah dasar penafsiran hakim terhadap besarnya harga tanah dan kelayakan penilaian dalam ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bagaimana penerapan prinsip keadilan dan kepastian bagi appraisal dimasa yang akan datang dalam melaksanakan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman secara terperinci mengenai implementasi asas keadilan dan asas kepastian pada Appraisal dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk memberikan pengetahuan mengenai implementasi asas keadilan dan asas kepastian pada Appraisal dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul “Implementasi Asas Keadilan Dan Asas Kepastian Pada *Appraisal* Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” adalah asli dan dilakukan oleh peneliti sendiri berdasarkan buku-buku, majalah ilmiah, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta fakta-fakta sosial yang terjadi.

Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian oleh beberapa peneliti terdahulu sebagai berikut :

1. Hasan Basri Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Mataram tahun 2013

Judul : Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU di Lombok Barat ?

Kesimpulan :

1. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam peraturan perundangundangan dalam kaitannya dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih kurang dan memandang kepentingan pribadi atau perseorang harus selalu tunduk dan mengalah demi kepentingan umum.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU di Lombok Barat masih sangat lemah, terutama bagi pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat hak milik (hak tanah adat), khususnya

berkaitan dengan besarnya ganti kerugian yang diterima, di mana ganti kerugian yang diterima oleh pemegang hak atas tanah belum bersertifikat hak milik lebih kecil dibandingkan dengan pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat hak milik. Selain itu pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU di Lombok Barat tidak memberikan perlindungan hukum terhadap hak masyarakat secara kolektif (hak ulayat) yaitu dua bidang tanah pecatu yang ikut dibebaskan sebagai lokasi pembangunan.

Berbeda Dengan Penelitian Diatas, Penelitian Ini Difokuskan Pada Implementasi Asas Keadilan Dan Asas Kepastian Pada Appraisal Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penelitian diatas memberikan sudut pandang mengenai Keadilan dan Kepastian Hukum bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sedangkan Penelitian ini lebih mengarah kepada Keadilan dan Kepastian hukum bagi Appraisal selaku pihak independent yang memberikan besaran ganti kerugian terhadap masyarakat terdampak.

2. Sugiarto Magister Ilmiu Hukum Proram Pascasarjana Universitas
Diponegoro tahun 2010

Judul : Problematika Hukum Dalam Pemberian Ganti Rugi
Pengadaan Tanah Bagi Pengembangan Landas Pacu Bandara

Ahmad Yani Semarang.

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana pemberian ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pengembangan landasan pacu Bandar Udara Ahmad yani Semarang ?
2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi kendala-kendala untuk pengembangan landas pacu Bandar Udara Ahmad yani Semarang ?

Kesimpulan :

1. Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pengembangan landas pacu Bandar Udara Ahmad Yani Semarang berpegang pada prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yaitu setelah tercapai suatu kesepakatan mengenai harga ganti rugi atas tanah, bangunan, dan tanaman dalam musyawarah, maka pembayaran ganti rugi dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang melalui Panitia Pengadaan

Tanah secara langsung dan tunai kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah.

2. Adanya peran aktif dari instansi yang memerlukan tanah dengan melakukan mediasi secara persuasif kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai upaya mengatasi kendala dalam ganti rugi pengadaan tanah.

Berbeda Dengan Penelitian di atas, Penelitian ini difokuskan kepada dasar-dasar Appraisal memberikan ganti kerugian kepada masyarakat yang terdampak, sedangkan penelitian diatas adalah mengarah kepada bagaimana dasar penilaian ganti kerugian berdasarkan sisi hukumnya, kemudian juga penelitian di atas memberikan saran cara untuk bagaimana pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini dilaksanakan dengan baik dan adil serta menguntungkan semua pihak, sedangkan pada penelitian ini mengarah kepada jaminan hukum atau kepastian hukum seperti apa yang didapat oleh appraisal selaku pihak independent jika masyarakat melayangkan gugatan kepada appraisal ke Pengadilan Negeri setempat.

3. Amgasussari Anugrahni Sangalang Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta tahun 2012.

Judul : Kajian Terhadap Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Dan Keadilan Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Rumusan Masalah :

1. Apakah ketentuan ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak atas tanah ?
2. Apakah ketentuan ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 telah mewujudkan keadilan bagi bekas pemegang hak atas tanah ?

Kesimpulan :

1. Ketentuan mengenai ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 belum sepenuhnya mewujudkan kepastian hukum bagi bekas pemegang hak atas tanah. Hal tersebut nampak dari masih adanya beberapa pengaturan mengenai ganti rugi atas tanah yang belum jelas dan menimbulkan multitafsir sehingga akhirnya tidak dapat dilaksanakan secara konsisten, misalnya seperti pengaturan mengenai kerugian yang bersifat nonfisik.
2. Ketentuan mengenai ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 belum mewujudkan keadilan bagi bekas pemegang hak atas tanah. Ketentuan yang ada menempatkan bekas pemegang hak atas tanah dalam posisi yang tidak seimbang terkait dengan hak dan kewajibannya dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

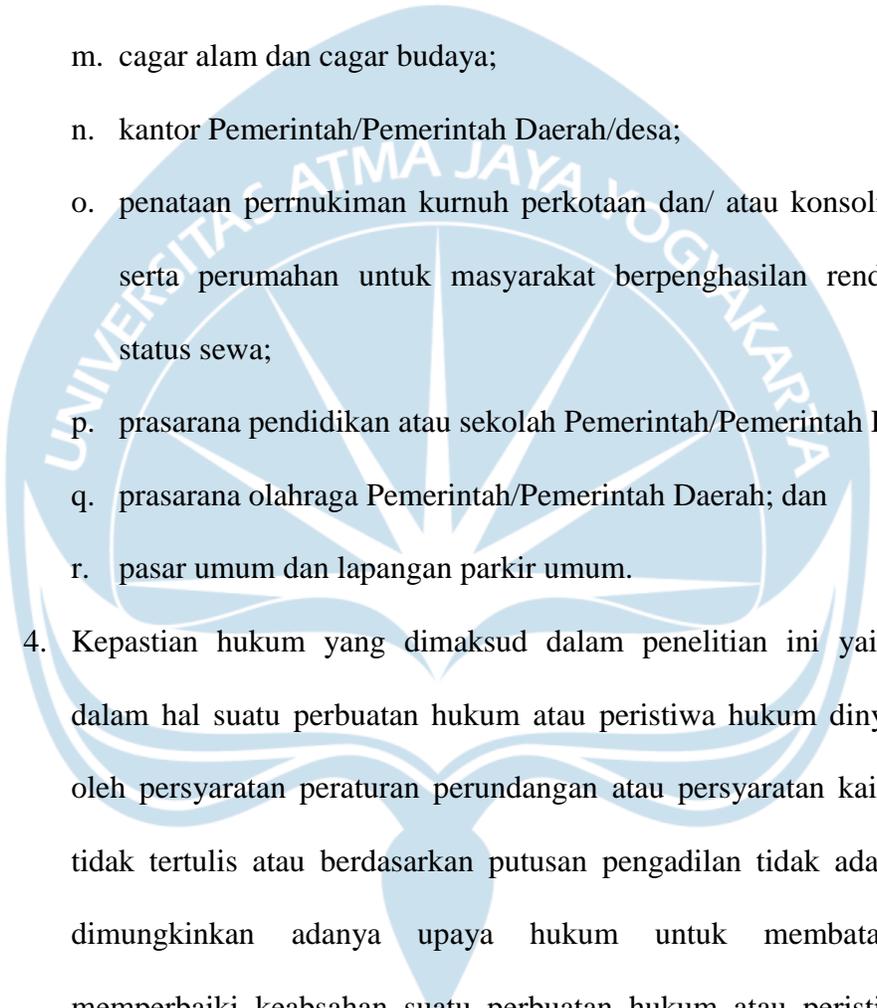
Berbeda Dengan Penelitian di atas, Penelitian di atas juga berfokus kepada pemberian kepastian hukum terhadap masyarakat terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sedangkan penelitian ini berfokus kepada kepastian hukum bagi appraisal

selaku pihak independent, serta perbedaan dasar hukum yang digunakan penelitian di atas menggunakan Perpres No 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penelitian ini menggunakan beberapa dasar hukum seperti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 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 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

F. Batasan Konsep

1. Ganti Kerugian menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

2. Pengadaan Tanah menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak.
3. Pembangunan untuk kepentingan umum menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat yang meliputi :
 - a. Pertanahan dan Keamanan Nasional;
 - b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; Waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - 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;
 - l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
 - m. cagar alam dan cagar budaya;
 - n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
 - o. penataan permukiman kurnuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
 - p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
 - r. pasar umum dan lapangan parkir umum.
4. Kepastian hukum yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu keadaan dalam hal suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum dinyatakan sah oleh persyaratan peraturan perundangan atau persyaratan kaidah hukum tidak tertulis atau berdasarkan putusan pengadilan tidak ada atau tidak dimungkinkan adanya upaya hukum untuk membatalkan atau memperbaiki keabsahan suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut (Mertokusumo, 2010 : 207).
 5. Keadilan yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu suatu keadaan yang bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan (Mertokusumo, 2010 : 208).

G. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan tesis terdiri atas:

BAB I: Pendahuluan, menguraikan tentang gambaran umum mengenai pokok masalah yang terkandung di dalam penulisan mengenai Politik Hukum Menciptakan Keadilan Dan Kepastian Bagi Appraisal Dalam Penilaian Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bab ini terdiri atas, (a) latar belakang masalah, (b) rumusan masalah, (c) tujuan penelitian, (d) manfaat penelitian, (e) keaslian penelitian, (f) Batasan konsep, (g) sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori: meliputi (a) Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (b) Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Perdata, (c) Mekanisme Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Adapun landasan teori yang digunakan terdiri dari (a) teori kepastian hukum, (b) teori prinsip keadilan.

BAB III: Metode Penelitian: meliputi (a) Jenis Penelitian, (b) Pendekatan Penelitian, (c) Data, (d) Metode Pengumpulan Data, (e) Metode Analisis Data, (f) Proses Berfikir.

BAB IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan: meliputi pada bab ini di dalamnya membahas tentang Dasar Penafsiran Hakim dalam menentukan putusan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang di dalamnya juga memuat bagaimana dalam kasus penafsiran hakim berbeda dengan penilaian Appraisal, serta membahas tentang Perlindungan Hukum

bagi Appraisal dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB V: Penutup yang berisi kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban atas permasalahan dalam penelitian.

