

208 *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan* Vol. 5 No. 2 November 2019

BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan

Received: September 21, 2019; Reviewed: November 3, 2019; Accepted: November 20, 2019.

To cite this article: Sumarja, FX 2019, 'Eksistensi lembaga penilai dalam pengadaan tanah', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 2, hlm. 208-221.

DOI: 10.31292/jb.v5i2.371

Copyright: ©2019 FX. Sumarja. All articles published in *Jurnal Bhumi* are licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International license.

---

## EKSISTENSI LEMBAGA PENILAI DALAM PENGADAAN TANAH *THE EXISTENCE OF APPRAISAL AGENCIES IN LAND ACQUISITION*

**FX. Sumarja**

Fakultas Hukum Universitas Lampung

Email: [fxsmj.unila@gmail.com](mailto:fxsmj.unila@gmail.com)

**Abstract:** Compensation often arises in land acquisition. The purpose of this study is to determine the existence of an appraisal institution in providing an assessment of the land and/or objects that are on it, as a basis for providing reasonable compensation. The study method used in this study is normative juridical approach. The data was critically analyzed using content analysis. The results of the study indicate that the Government has established an independent institution, namely the Land Appraisal Agency, as the basis for providing compensation. The existence of an independent institution was first regulated in Presidential Regulation No. 36 of 2005. In 2012, the Land Appraisal Agency obtained a perfect regulation in a law. However, it is not automatically the only institution that has authority in valuing land prices. The government is still being halfhearted. The Land Appraisal Institution received full position in the land acquisition after the Ministerial Regulation of Agrarian & Spatial Planning/Head of National Land Agency No. 6 of 2015 was made.

**Keywords:** appraisal institution, land acquisition, compensation.

**Intisari:** Ganti rugi sering muncul dalam pengadaan tanah. Tujuan kajian ini, untuk mengetahui eksistensi lembaga penilai dalam memberikan penilaian terhadap tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya, sebagai dasar memberikan ganti rugi yang wajar. Metode kajian menggunakan pendekatan yuridis normatif. Analisis data secara kritis menggunakan konten analisis. Hasil kajian menunjukkan, bahwa Pemerintah telah membentuk lembaga independen yaitu lembaga penilai pertanahan, sebagai dasar memberikan ganti rugi. Keberadaan lembaga independen pertama kali diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005. Pada tahun 2012, lembaga penilai pertanahan mendapatkan pengaturan yang sempurna dalam sebuah undang-undang. Meskipun, tidak otomatis menjadi satu-satunya lembaga yang memiliki kewenangan dalam penilaian harga tanah. Pemerintah masih bersikap setengah hati. Lembaga penilai pertanahan mendapatkan kedudukan secara penuh dalam pengadaan tanah setelah adanya Peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2015.

**Kata kunci:** ganti rugi, lembaga penilai, pengadaan tanah.

### A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumberdaya alam yang menjadi salah satu kebutuhan pokok dalam setiap aktivitas manusia. Sepanjang sejarah manusia, tanah selalu menjadi persoalan utama terjadinya perselisihan dan konflik. Perebutan tanah atau suatu wilayah telah terjadi semenjak

adanya peradaban manusia (Tohari 2014, 564). Hal ini merupakan hal wajar mengingat luasan tanah terbatas dan kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat seiring bertambahnya jumlah manusia. Terlebih, tanah merupakan faktor utama dalam menentukan produksi pada setiap fase peradaban.

Kebutuhan tanah bukan saja menjadi kebutuhan individu manusia, namun juga menjadi kebutuhan negara/pemerintah. Hal ini kerap kali berbenturan antara kebutuhan rakyat/individu dengan kebutuhan negara/pemerintah dalam rangka memenuhi aktivitas pembangunan. Mengingat tanah yang akan diperlukan oleh pemerintah sudah dimiliki atau dikuasai rakyat, maka pemerintah dalam memenuhi aktivitas pembangunan untuk mendapatkan tanah ditempuh dengan pengadaan tanah (Sumarja 2014a, 492).

Dalam pengadaan tanah, persoalan yang sering muncul adalah besaran ganti rugi. Untuk memperoleh nilai ganti rugi yang wajar agar rakyat tidak dirugikan atau menjadi turun kesejahteraannya (Listyawati 2009, 518), maka pemerintah dalam perjalanan sejarah pengadaan tanah, telah melakukan upaya agar ganti rugi tidak menurunkan tingkat kesejahteraan rakyat (Andora 2016, 107). Upaya yang ditempuh pemerintah adalah membentuk berbagai lembaga yang diberi kewenangan untuk menghitung/menaksir nilai tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya.

Berdasarkan paparan di atas, naskah ini mengkaji permasalahan mengenai bagaimana kedudukan lembaga yang mendapat kewenangan untuk menghitung besaran ganti rugi dalam perjalanan sejarah pengadaan tanah di Indonesia, yang dilakukan pemerintah baik untuk kepentingan umum maupun bukan untuk kepentingan umum?

Penelitian semacam ini pernah dilakukan oleh Sulasi Rongiyati pada tahun 2012 dengan judul "Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". Penelitian tersebut masih terbatas pada kewenangan lembaga penilai dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Rongiyati 2012, 5). Sementara itu dalam penelitian ini juga mengkaji peran lembaga penilai pertanahan dalam pengadaan tanah oleh pemerintah selain untuk kepentingan umum. Selain itu, dengan lahirnya UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah), tidak serta merta lembaga penilai pertanahan merupakan

satu-satunya lembaga yang berwenang menghitung besaran ganti rugi tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam kajian ini, dianalisis juga institusi lain yang juga memiliki kewenangan dalam melakukan penilaian tanah dan/atau benda-benda di atasnya, yang akan menjadi dasar dalam pemberian ganti rugi.

Kajian ini penting untuk memberikan arahan bagi penegak hukum dalam menangani perkara pengadaan tanah yang melibatkan lembaga penilai pertanahan, yaitu sejauh mana peran dan kewenangan lembaga penilai pertanahan dalam proses pengadaan tanah, dari tahun ke tahun. Mengingat peran dan kewenangannya tergantung dari regulasi yang berlaku saat itu, dan fakta regulasinya mengandung kekosongan/ ketidajelasan hukum. Selain itu, kajian ini juga dapat menjadi secerach arah bagi birokrat pemerintahan dalam proses pengadaan tanah, bahwa yang diperbolehkan menugaskan lembaga penilai pertanahan hanya pihak yang memerlukan tanah dan informasi lengkap terkait objek pengadaan tanah sangat mempengaruhi hasil penilaian.

Pembahasan pertanyaan di atas menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang terkait pengadaan tanah di Indonesia. Semua bahan, setelah diolah dikategorisasi, kemudian dianalisis secara kritis menggunakan konten analisis, lantas diuraikan dalam bentuk kalimat untuk menjawab permasalahan.

## **B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

### **1. Panitia Pengadaan Tanah**

Keputusan Presiden (Keppres) No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum belum mengatur Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, yang dapat membantu Panitia Pengadaan Tanah dalam menentukan besarnya standar ganti rugi yang akan diberikan kepada pihak yang berhak/pemilik tanah. Demikian juga ketentuan-ketentuan sebelumnya, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 15 Tahun 1975 tentang Tatacara Pembebasan

Tanah. Permendagri ini lahir dengan diawali keluarnya Surat Edaran No. Ba/5/281/5, tanggal 28 Mei 1969 kepada para Gubernur yang intinya berisi arahan kemungkinan penggunaan cara atau pelepasan hak oleh badan hukum untuk mendapatkan tanah yang diperlukan. Arahan ini lebih lanjut diperkuat oleh SE Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri No. Ba.12/ 108/12/75, tertanggal 3 Desember 1975, yang kemudian dijadikan substansi dalam Permendagri No. 15 Tahun 1975. Surat Edaran dan Permendagri tersebut telah menetapkan pembebasan tanah sebagai pilihan cara memperoleh tanah bagi perusahaan swasta. Hal ini ditegaskan lebih lanjut dalam Permendagri No. 2 Tahun 1976 dan Surat Edaran Ditjen Agraria No. BTU 2/268/2/76 (Marbun & Mahfud 2009, 164; Ismail 2007, 261-262) serta Permendagri No. 2 Tahun 1985 tentang Tatacara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan (Sumarja 2015, 323).

Berdasarkan Keppres No. 55 Tahun 1993 maupun peraturan sebelumnya, tugas untuk melakukan penilaian harga tanah dan objek lainnya masih menjadi tugas dan kewenangan panitia pengadaan tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 8 Keppres No. 55 Tahun 1993, bahwa Panitia Pengadaan Tanah bertugas:

- 1) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
- 2) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepas atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
- 3) Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
- 4) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut.
- 5) Mengadakan musyawarah dengan para Pemegang Hak Atas Tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam

rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.

- 6) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
- 7) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

## 2. Lembaga Penilai Harga Tanah/Tim Penilai Harga Tanah

Mengingat banyak kritik terhadap dasar hukum dari pengadaan tanah yang selama ini berlangsung (Abdurrahman 1990, 115)<sup>1</sup> tidak cukup diatur dengan peraturan menteri sehingga harus diganti. Pada tahun 1993 dikeluarkanlah Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/KBPN) No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993. Kenyataan di lapangan hal inipun menuai kritik pedas dari berbagai elemen masyarakat termasuk akademisi, bahwa Keppres tersebut tidak tepat sebagai landasan hukum dalam pengadaan tanah, terlebih terkait penetapan besarnya ganti rugi yang masih menjadi kewenangan panitia pengadaan tanah. Diketahui bahwa semua anggota panitia pengadaan tanah adalah orang pemerintah (Sumarja 2014b, 493). Hal demikian dicurigai oleh masyarakat bahwa panitia memihak kepada yang memerlukan tanah dan merugikan pihak pemilik tanah. Menanggapi kritikan tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden (Perpres) No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan

<sup>1</sup> Kritik atas pembebasan tanah yang hanya didasarkan kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri, terungkap pada "Seminar segi-segi Hukum Pembinaan Kota dan daerah", yang diselenggarakan BPHN-Universitas Pattimura di Ambon tanggal 1-3 Desember 1977.

Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006 menjadi titik awal bahwa besaran ganti rugi tanah bagi masyarakat yang tanahnya diperlukan bagi pembangunan kepentingan umum dihitung bukan lagi oleh Panitia Pengadaan Tanah, namun oleh lembaga independen (Listyawati 2011, 282; Rongiyati 2012, 9). Lembaga independen tersebut adalah Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi. Demikian ditegaskan dalam Pasal 7 jo Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006.

Pasal 7 Perpres No. 65 Tahun 2006 mengatur bahwa tugas Panitia Pengadaan Tanah adalah:

- 1) Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- 2) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.

Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 mengatur bahwa dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas: a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia; b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan; c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Berdasarkan uraian ketentuan Pasal 7 dan Pasal 15 Perpres No. 65 Tahun 2006 dapat diketahui bahwa Peraturan Presiden tersebut menjadi titik awal yang penting bagi pengakuan lembaga penilai independen yang dilibatkan dalam proses pengadaan barang (khususnya tanah) oleh instansi pemerintah. Hal ini tampaknya untuk menjawab kritik dari masyarakat serta berupaya

mengakomodir keinginan masyarakat luas terkait persoalan ganti rugi tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum yang sering merugikan rakyat pemilik tanah (Candrakirana, Sitorus, dan Puri 2014, 650). Namun pengakuan keberadaannya masih setengah hati, mengingat lembaga penilai harga tanah yang dapat ditunjuk oleh Panitia Pengadaan Tanah harus terlebih dahulu ditetapkan oleh Bupati/Walikota. Mengingat pada saat itu belum semua daerah ada Lembaga Penilai Harga Tanah terdaftar di kabupaten/kota, sehingga muncul ketentuan Pasal 25 dan 26 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2007.

Berdasarkan ketentuan Pasal 25 dan 26 Perkaban No. 3 Tahun 2007, diatur bahwa Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah. Lembaga Penilai Harga Tanah tersebut adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Kementerian ATR/KBPN. Jika di kabupaten/kota atau di sekitar kabupaten/kota yang bersangkutan belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka Bupati/Walikota membentuk Tim Penilai Harga Tanah.

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari: 1) unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman; 2) unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional; 3) unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; 4) ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah; 5) akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; dan 6) unsur-unsur di atas dapat ditambah dari LSM.

### 3. Penilai Pertanahan & Penilai Publik

#### a. Penilai Pertanahan

Klimak dari pengaturan pengadaan tanah di Indonesia adalah dikeluarkannya UU Pengadaan Tanah. Undang-undang tersebut segera ditindaklanjuti dengan berbagai aturan pelaksanaan antara lain: Peraturan Presiden (Perpres) No. 71

Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Perkaban No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pengakuan keberadaan penilai pertanahan sudah sempurna dengan lahirnya UU Pengadaan Tanah, baik dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum (Mujiburohman dan Kusmiarto 2014, 630).

Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang lahir tanggal 7 Agustus 2012 telah beberapa kali mengalami perubahan. Sifat perubahannya adalah lebih menyempurnakan peran lembaga penilai pertanahan, baik dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun pengadaan tanah selain bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Perubahan-perubahan Perpres No. 71 Tahun 2012 diatur dalam Perpres 40 tahun 2014 (tanggal 24 April 2014), Perpres No. 99 Tahun 2014 (tanggal 15 September 2014), Perpres No. 30 Tahun 2015 (tanggal 17 Maret 2015), dan Perpres No. 148 Tahun 2015 (tanggal 28 Desember 2015).

Demikian juga Perkaban No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang lahir tanggal 30 Oktober 2012 telah dua kali mengalami perubahan mengikuti perubahan Perpresnya. Perubahan pertama dengan Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 tanggal 28 April 2015, dan perubahan kedua dengan Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2015 tanggal 14 Desember 2015.

Berdasarkan UU Pengadaan Tanah seperti dikemukakan di atas, bahwa pengakuan keberadaan penilai pertanahan telah sempurna dengan undang-undang, Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah

(Ps. 1 angka 11 UU Pengadaan Tanah).

Syarat untuk mendapatkan lisensi Penilai Pertanahan dari Lembaga Pertanahan (Direktorat Penilai Tanah Kementerian ATR/BPN) di antaranya izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan. Izin tersebut berupa Surat Izin Penilai Publik dari Menteri Keuangan dengan klasifikasi Izin Penilaian Properti (P) atau Penilaian Properti dan Bisnis (PB). Izin Penilai Publik diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik jo. Permenkeu No. 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Klasifikasi jasa/izin Penilaian Properti (P)/ Penilaian Properti dan Bisnis (PB) sesuai dengan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Permenkeu No. 101/PMK.01/2014 jo. Permenkeu No. 56/PMK.01/2017. Bidang jasa Penilaian Properti dan/atau Penilaian Bisnis dapat dibuka dan memberikan jasa di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia (Setianingrum 2016, 233).

Ketentuan Pasal 31 ayat (1) UU Pengadaan Tanah berikut penjelasannya mengatur bahwa: Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Sementara itu, yang dimaksud ketentuan peraturan perundang-undangan adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah.

Pasal 63 Perpres No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa:

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua

Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

- (3) Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.
- (4) Dalam hal nilai pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan metode pascakualifikasi.
- (5) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Sementara itu menurut Pasal 20 dan Pasal 21 Perkab No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, diatur bahwa:

“Pasal 20

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.
- (3) Tahapan pelaksanaan pengadaan jasa penilai dan alokasi waktu seleksi sederhana atau seleksi umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan Lampiran XA dan Lampiran XB”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) tersebut ditegaskan bahwa penetapan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Artinya pengadaan jasa penilai dilakukan sesuai peraturan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah, yaitu oleh instansi yang memerlukan tanah. Hal ini sejalan dengan keten-

tuhan Pasal 63 Perpres No. 99 Tahun 2014 seperti diuraikan di atas. Dalam praktik seringkali, penunjukkan jasa penilai dilakukan oleh pemegang kuasa menjual (kasus di Bontang tahun 2012 dan Balikpapan tahun 2015).

“Pasal 21

- (1) Dalam hal pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 gagal atau tidak dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.
- (2) Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan penilai pemerintah yang sudah ditetapkan/memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
- (3) Penunjukan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah setelah berkoordinasi dengan Instansi yang membawahi penilai pemerintah”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 63 Perpres No. 99 Tahun 2014 dan Pasal 20 dan Pasal 21 Perkab No. 5 Tahun 2012 dapat dikatakan bahwa penetapan jasa penilai pertanahan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Lembaga Pertanahan/Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa penilai yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah. Pelaksanaan pengadaan jasa penilai dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 hari kerja. Untuk Pengadaan jasa penilai tidak dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 30 hari kerja, ketua pelaksana pengadaan tanah menunjuk penilai publik setelah berkoordinasi dengan instansi yang membawahi penilai pemerintah.

## **b. Penilai Publik**

Penilai publik dalam hal ini adalah penilai pemerintah. Penilai pemerintah adalah penilai

pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 14 ayat (3) Permenkeu No. 64/PMK.06/2016 tentang Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Pasal tersebut mengatur bahwa Penilai Direktorat Jenderal dapat melakukan Penilaian dalam rangka:

- a. keperluan lelang sitaan pajak;
- b. keperluan lelang barang eks tegahan kepa-beanan dan cukai;
- c. keperluan lelang sitaan bea cukai;
- d. pengelolaan Barang Milik Daerah dan/atau kekayaan daerah;
- e. pengelolaan aset Badan Usaha Milik Negara atau Perseroan Terbatas yang di dalamnya terdapat saham milik negara;
- f. pengelolaan aset Badan Usaha Milik Daerah;
- g. pengelolaan aset lembaga atau badan hukum non swasta lainnya;
- h. pengelolaan aset sitaan Kejaksaan, Kepolisian Negara Republik Indonesia, Penyidik Pegawai Negeri Sipil, dan Komisi Pemberantasan Korupsi;
- i. menentukan nilai barang yang akan menjadi Barang Milik Negara/Daerah melalui cara: pembelian; pembebasan; tukar menukar; atau hibah tanpa nilai perolehan; atau
- j. penyelenggaraan pemerintahan Negara pelaksanaan kebijakan Pemerintah Pusat, sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pengelolaan Barang Milik Daerah menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN)/Barang Milik Daerah (BMD) di antaranya adalah pengadaan.<sup>2</sup> Kemudian Pasal 12 PP No. 27 Tahun 2014 mengatur bahwa Pengadaan BMN/BMD dilaksanakan berdasarkan prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil, dan akuntabel.

<sup>2</sup> Pasal 3 ayat (2) PP 27/2014, Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah meliputi: a. Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran; b. pengadaan; c. Penggunaan; d. Pemanfaatan; e. pengamanan dan pemeliharaan; f. Penilaian; g. Pemindahtanganan; h. Pemusnahan; i. Penghapusan; j. Penatausahaan; dan k. pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

### C. Pengadaan Tanah Selain Untuk Kepentingan Umum

#### 1. Pengadaan Tanah Secara Langsung Sebelum Tahun 2015

Memperhatikan ketentuan Pasal 61 Perkebunan No. 3 Tahun 2007 yang menyatakan bahwa Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Jo. Pasal 22 Perpres No. 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006, yakni pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan instansi pemerintah, yang dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah, dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak. Pasal 61 ayat (2), mengatur dalam hal pengadaan tanah tidak menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka tata caranya berlaku juga ketentuan Pasal 55 sampai dengan Pasal 59 Perkebunan No. 3 Tahun 2007. Kemudian dalam ayat (3) diatur bahwa dalam hal pengadaan tanah menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/ Kota, maka pengadaan tanahnya dilakukan dengan menggunakan tata cara pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum. Dengan demikian pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum oleh instansi pemerintah pada saat sebelum lahirnya Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 adalah dengan cara langsung (dengan jual beli) tanpa menggunakan jasa penilai pertanahan<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Pasal 58 ayat (2) Perkebunan 3/2007 (2) Penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah didasarkan pada musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik yang bersangkutan dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur standar harga yang bersangkutan. Pasal 59 ayat (1) dan ayat (2) Perkebunan 3/2007, (1) Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik. (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.

Sehingga dasar musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi. Sementara pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih 1 hektar dapat dilakukan dengan cara langsung (jual beli) dapat menggunakan jasa penilai, namun jika dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah maka digunakan jasa penilai (Padjo dan Salim 2014, 555).

## 2. Pengadaan Tanah Secara Langsung Setelah Tahun 2015

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 perubahan dari Perkab No. 5 Tahun 2012 mengatur, bahwa untuk efisiensi dan efektivitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar dapat dilakukan langsung oleh yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Pengadaannya dapat dilakukan tanpa melalui tahapan yang ditentukan. Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Pengadaan tanah dilaksanakan sesuai dengan tata ruang wilayah (Ridha 2014, 506). Kemudian ketentuan Pasal 54A mengatur bahwa dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan selain untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU Pengadaan Tanah, yaitu Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang sumber dananya berasal dari APBN/APBD dan dimiliki oleh Instansi Pemerintah, pengadaan tanahnya dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak, atau apabila untuk kepentingan program prioritas pemerintah dapat menggunakan ketentuan dalam UU Pengadaan Tanah.

Berdasarkan dua ketentuan Pasal 53 dan 54A Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 tersebut dapat dikatakan bahwa pengadaan tanah yang

dilaksanakan secara langsung, baik pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun bukan untuk kepentingan umum, diperlukan jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli.

Bukankah pengadaan tanah bagi pembangunan selain untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU Pengadaan Tanah, baru mendapatkan pengaturan dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015. Pertanyaan selanjutnya bagaimana dengan pelaksanaan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum sebelum lahirnya Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015, apakah diperlukan jasa penilai pertanahan atau tidak? Untuk menjawab hal tersebut bisa diperhatikan ketentuan Pasal 53 dan Pasal 56 jo. Pasal 55 Perkab No. 5 Tahun 2012.

Pasal 53 Perkab No. 5 Tahun 2012, mengatur bahwa untuk efisiensi dan efektifitas pengadaaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 hektar, dapat dilakukan secara langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Instansi yang memerlukan tanah dapat menggunakan hasil penilaian jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Namun jika dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah maka digunakan jasa penilai.

“Pasal 56 Perkab No. 5 Tahun 2012

Dengan mulai berlakunya Peraturan ini, maka Perkab No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, kecuali untuk proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55”.



“Pasal 55 Perkaban No. 5 Tahun 2012

- (1) Pada saat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- (2) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi Pengadaan Tanah:
  - a. telah dituangkan dalam dokumen perencanaan/ proposal pembangunan;
  - b. telah dianggarkan pada tahun anggaran yang sedang berjalan;
  - c. telah diterbitkan penetapan lokasi;
  - d. telah terlaksana pelepasan hak; dan/ atau
  - e. ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.
- (3) Proses Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014”.

Memperhatikan ketentuan Pasal 53, Pasal 55 dan Pasal 56 Perkaban No. 5 Tahun 2012 maka pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum berdasarkan UU Pengadaan Tanah adalah menggunakan ketentuan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Penga-

daan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang ditindaklanjuti dengan Perkaban No. 3 Tahun 2007. Pengadaan tanahnya dilakukan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, bisa dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati bersama. Dengan kata lain, pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum oleh instansi pemerintah pada saat sebelum lahirnya Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 adalah dengan cara langsung (dengan jual beli) tanpa menggunakan jasa penilai pertanahan.

#### **D. Wewenang Lembaga Penilai Pertanahan**

Pengaturan Penilai Pertanahan dalam UU Pengadaan Tanah sebagai lembaga independen dan profesional menunjukkan bahwa Penilai Pertanahan memiliki wewenang yang sah berdasarkan undang-undang. Wewenang yang dimiliki Penilai Pertanahan adalah menentukan nilai atau harga tanah (Nilai Penggantian Wajar/NPW)<sup>4</sup> yang akan digunakan baik dalam pembangunan untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan lainnya. Hasil penilaian tersebut digunakan sebagai dasar dalam musyawarah menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi (Dewi 2016, 268). Artinya tindakan penilaian tanah yang dilakukan oleh Penilai Pertanahan merupakan tindakan sah atas perintah peraturan perundang-undangan

<sup>4</sup> Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 2014), Maksud dan Tujuan Penilaian adalah untuk memberikan opini Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang akan digunakan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi: 1) Ganti kerugian fisik (*material*) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. 2) Ganti kerugian non fisik (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (*premium*), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja. Lihat Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

dan tindakan sah tersebut dapat mempengaruhi pergaulan hukum, khususnya berkaitan dengan penetapan ganti rugi. Pada sisi lain, UU Pengadaan Tanah juga memberikan tanggung jawab untuk mempertanggungjawabkan hasil penilaiannya dengan membebaskan sanksi apabila menyalahgunakan wewenang yang dimiliki. Oleh karena itu, wewenang Penilai Pertanahan merupakan wewenang yang bersifat atributif (Suntoro 2019, 22; Rongiyati 2012, 13).

Sebelum berlakunya UU Pengadaan Tanah dan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006 penilaian pertanahan menggunakan acuan NJOP, yang nilainya tidak mencerminkan nilai nyata atau sesungguhnya dari objek tanah tersebut. Jika demikian timbul pertanyaan apakah NJOP dapat digunakan sebagai dasar penilaian tanah untuk keperluan lain seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jual beli, penilaian aset negara/pemerintah, dan lain sebagainya. Jika NJOP dapat digunakan untuk rujukan nilai tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka pemegang hak atas tanah jelas akan dirugikan karena nilai tanah dalam NJOP cenderung di bawah harga pasar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 diatur bahwa dasar penetapan besarnya ganti rugi atas tanah oleh panitia pengadaan tanah adalah: a) NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia; b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan; c) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian (Listyawati & Sulastriyono 2014, 19-22).

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 menunjukkan bahwa keberadaan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sangat ditentukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, sehingga objektivitas penilaiannya diragukan. Di samping itu ketentuan tersebut mengatur kewenangan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang terbatas pada penilaian terhadap tanah, sedangkan nilai

bangunan yang berada di atas tanah menjadi kewenangan perangkat daerah yang bertanggung-jawab di bidang bangunan dan khusus untuk tanaman di atas tanah menjadi kewenangan perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Dominasi perangkat daerah dalam menentukan nilai tanah dan bangunan serta tanaman yang ada di atasnya tidak ubahnya seperti kewenangan panitia pengadaan tanah dalam menaksir ganti rugi tanah beserta benda-benda di atasnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah/pembebasan tanah sebelum Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006. Dikhawatirkan hasil penilaian berdampak pada rendahnya nilai tanah yang dihasilkan dan dengan sendirinya sangat berpengaruh terhadap nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Tentu hal ini juga menyebabkan pemegang hak atas tanah cenderung tidak mendapatkan ganti rugi yang layak (Pujiriyani 2014, 369).

Namun jika memperhatikan Perkaban No. 3 Tahun 2007 sebagai pelaksanaan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006, terdapat penekanan dasar penghitungan ganti kerugian yang dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah. Penekanan ketentuan Pasal 28 Perkaban No. 3 Tahun 2007 adalah dalam penilaian harga tanah berdasarkan pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut: a) lokasi dan letak tanah; b) status tanah; c) peruntukan tanah; d) kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada; e) sarana dan prasarana yang tersedia; dan f) faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah (Aziz 2014, 608). Sementara penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/ Kota yang membiddangi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dengan berpedoman pada standar harga yang

telah ditetapkan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian hasil penilaian harga tanah oleh Tim Penilai Harga Tanah diharapkan sudah lebih objektif dibandingkan dengan hasil penaksiran yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Mengingat juga bahwa anggota Tim Penilai Harga Tanah sudah melibatkan unsur-unsur di luar birokrasi, yaitu dengan keterlibatan unsur akademis dan lembaga swadaya masyarakat.<sup>5</sup>

Berbeda dengan ketentuan tersebut, pelibatan penuh Penilai Pertanahan yang independen dan profesional dalam menilai harga tanah dilakukan secara penuh dan lebih berperan karena melakukan penilaian ke seluruh objek tanah yang akan diberikan ganti kerugian karena dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum, yaitu meliputi:

- 1) Ganti kerugian fisik (*material*) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- 2) Ganti kerugian non fisik (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (*premium*), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja.

Meskipun UU Pengadaan Tanah memberikan kewenangan Penilai Pertanahan untuk menilai harga tanah beserta benda-benda atau ruang di atas/di bawah tanah serta kerugian yang ditimbulkan karena adanya pengalihan hak atas

tanah, namun UU Pengadaan Tanah tidak memberikan batasan metode yang harus digunakan oleh Penilai Tanah. Namun demikian Penilai Tanah memiliki batasan kewenangan untuk menentukan sendiri metode penilaian yang akan digunakannya sesuai dengan ketentuan Permenkeu No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik jo Permenkeu No. 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Pemenkeu No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik sebagai pengganti dari Permenkeu No. 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik. Batasan kewenangan dan metode penilaian diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI). Namun demikian agar hasil penilaian sungguh sesuai dengan kondisi di lapangan, maka sangat diperlukan informasi yang cukup untuk dapat memberikan penilaian yang benar (Nilai Penggantian Wajar).

Informasi yang diperlukan dalam memberikan penilaian terhadap objek penilaian harus jelas termasuk ruang lingkungannya, yang berasal dari pemberi tugas. Informasi tersebut misalnya daftar nominatif hasil dari inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan Lembaga Pertanahan atau institusi lainnya sepanjang relevan dan diakui secara benar. Informasi yang tertuang dalam peta bidang tanah dan daftar nominatif seperti yang diatur dalam Pasal 57 Perpres No. 71 Tahun 2012 minimal mencakup:

- a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang berhak;
- b. nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
- c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- e. status tanah dan dokumennya;
- f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g. pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- h. pembebanan hak atas tanah; dan
- i. ruang atas dan ruang bawah tanah.

<sup>5</sup> Pasal 26 ayat (2) Perkebun 3/2007, Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari : a) unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman; b) unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional; c) unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; d) Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah; e) Akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; f) atau dapat ditambah dari lembaga swadaya masyarakat.

Artinya penilai pertanahan dapat dan boleh melakukan tugasnya jika sudah jelas objek yang akan dinilai serta maksud dan tujuan penilaian. Jika pengadaan tanah wajib adanya penetapan lokasi, penilaian hanya dapat dilakukan jika sudah ada penetapan lokasi. Pengadaan tanah untuk kepentingan apa saja, jika yang memerlukan tanah adalah instansi pemerintah atau yang ditugasi oleh pemerintah maka penilai pertanahan harus ditunjuk oleh lembaga yang memerlukan tanah, dan bukan oleh pemilik hak atas tanah/pemegang kuasa menjual.

### E. Simpulan

Eksistensi lembaga penilai pertanahan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pertama kali diakui melalui Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Keberadaan lembaga penilai pertanahan secara penuh dan kuat diatur dalam UU Pengadaan Tanah. Setelah lahirnya Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015, pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum maupun selain untuk kepentingan umum diperlukan jasa lembaga penilai pertanahan, yang ditunjuk oleh pihak yang memerlukan tanah. Penilaian dapat dilakukan jika sudah ada kejelasan tentang objek yang akan dinilai. Hasil penilaian dari penilai sangat dipengaruhi oleh kelengkapan informasi dari objek penilaian.

### F. Saran

- 1) Pihak yang memerlukan tanah harus berhati-hati dalam pengadaan/menunjuk lembaga penilai pertanahan;
- 2) Panitia pengadaan tanah atau pihak yang memerlukan tanah wajib memberikan informasi selengkap mungkin kepada lembaga penilai pertanahan terkait dengan tanah yang diperlukan untuk dapat diberikan penilaian;

- 3) Lembaga penilai pertanahan dalam menjalankan kewenangan harus sungguh-sungguh memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah.

### Daftar Pustaka

- Abdurrahman 1990, *Tentang dan sekitar UUPA*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Andora, H 2016, 'Aktualisasi nilai-nilai Pancasila dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum', *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 45 No. 2, April 2016, hlm. 107-114.
- Aziz, AT 2014, 'Masalah pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU di Batang', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No.40 Tahun 13, hlm. 601-620.
- Candrakirana, I, Sitorus, O, dan Puri, WH 2014, 'Konsolidasi Tanah perkotaan sebagai instrumen pengadaan tanah bagi kepentingan umum', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No.40 Tahun 13, hlm. 649-662.
- Dewi, IGS 2017, 'Konflik tentang ganti rugi non fisik pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum', *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46 No. 3, Juli 2017, hlm. 282-290.
- Ismail, N 2007, *Perkembangan hukum pertanahan, pendekatan ekonomi politik*, Kerjasama HuMa dan Magister Hukum UGM, Yogyakarta.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) 2018, *Standar penilaian Indonesia 2018, penilaian untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), Jakarta.
- Listyawati, H 2009, 'Pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Adisucipto menjadi bandara internasional', *Mimbar Hukum*, No. 3, Vol 21, Oktober 2009, hlm. 507-521.
- 2011, 'Pengadaan tanah dalam pembangunan jaringan jalan lingkar selatan di Kabupaten Bantul', *Mimbar Hukum*, No. 2, Vol 23, Juni

- 2011, hlm. 275-291.
- Listyawati, H dan Sulastriyono 2014, 'Kajian konflik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur evakuasi tsunami alai-bay pass di Kota Padang', *Mimbar Hukum*, vol 26, no. 1, Februari 2014, hlm. 14-27.
- Marbun, SF. & Moh. Mahfud MD 2009, *Pokok-pokok hukum administrasi negara*, Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Mujiburohman, DA dan Kusmiarto 2014, 'Aspek hak asasi manusia dalam pengadaan tanah', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 Tahun 13, hlm. 621-632.
- Padjo, M dan Salim, MN 2014, 'Memetakan konflik dalam pengadaan tanah Bandara Komodo', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 Tahun 13, hlm. 545-562.
- Pujiriyani, DW 2014, 'Pengadaan tanah dan problem permukiman kembali: skema pemberdayaan untuk perlindungan masyarakat terdampak', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 Tahun 13, hlm. 633-648.
- Ridha, M 2014, 'Pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Mammina-sata dan dampaknya di pedesaan', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 Tahun 13, hlm. 504-521.
- Rongiyati, S 2012, 'Eksistensi lembaga penilai tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum', *Jurnal Negara Hukum*, vol. 3, no. 1, Juni 2012.
- Setianingrum, RB 2016, 'Mekanisme penentuan nilai ekonomis dan pengikatan hak cipta sebagai objek jaminan fidusia', *Media Hukum*, vol. 23, no.2 Desember 2016, hlm. 229-238.
- Sumarja, FX 2014a, 'Larangan pengasingan tanah dan peluang investasi asing di Indonesia', *Media Hukum*, vol. 21, no. 1 Juni 2014, hlm. 138-150.
- 2014b, 'Pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur bersaranakan bangun guna serah', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 Tahun 13, hlm. 491-503.
- 2015, 'Politik hukum larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing untuk melindungi hak-hak atas tanah warga negara Indonesia', Disertasi pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Suntoro, A 2019, 'Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif HAM', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 1, hlm. 13-25.
- Tohari, A 2014, 'Pengadaan tanah untuk siapa, peniadaan tanah dari siapa: pengadaan tanah, alokasi tanah, dan konflik agraria', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 40 Tahun 13, hlm. 563-575.
- Peraturan Perundang-undangan:
- UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/BMD.
- Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perpres No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perpres No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perpres No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perpres No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan

- Keempat atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Permenkeu No. 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik.
- Permenkeu No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Perkaban No. 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Permenkeu No. 64/PMK.06/2016 tentang Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- Permenkeu No. 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- Perkaban No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Perkaban No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.