

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis dalam kehidupan masyarakat.¹ Kedudukan tanah tidak hanya dipandang sebagai objek kepemilikan, tetapi juga sebagai sarana tempat tinggal, sumber mata pencaharian, dan bagian dari hak konstitusional warga negara.² Negara melalui ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diberikan kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya guna dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Kewenangan tersebut menjadi dasar bagi pemerintah untuk melaksanakan pembangunan demi kepentingan umum, termasuk melalui pengadaan tanah. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sering kali membutuhkan tanah yang dimiliki atau dikuasai masyarakat.³ Pembangunan jalan tol, bendungan, bandar udara, rumah sakit, pelabuhan, serta fasilitas publik lainnya menempatkan pengadaan tanah sebagai instrumen penting dalam mendukung pembangunan nasional.⁴

¹ Triana Rejkiningsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)," *Yustisia* 5, No. 2 (2016): 298–325.

² Arvita Hastarini, "Kedudukan Hukum Masyarakat Adat Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Jurnal Hukum Sasana* 8, No. 2 (2022).

³ Mochammad Januar Rizki, "Melihat Dampak Uu Cipta Kerja Terhadap Pengadaan Tanah Proyek Infrastruktur," *Hukumonline*, 2021, <https://www.hukumonline.com/berita/a/melihat-dampak-uu-cipta-kerja-terhadap-pengadaan-tanah-proyek-infrastruktur-lt602f6886e62cc/>.

⁴ Herdi Alif Al Hikam, "Dana Pengadaan Lahan Psn 2022 Capai Rp 6,2 Triliun, Tertinggi Jalan Tol," *Liputan6.Com*, 2022, <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4994767/dana-pengadaan-lahan-psn-2022-capai-rp-62-triliun-tertinggi-jalan-tol>.

Pengaturan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memberikan jaminan bahwa pihak yang berhak atas tanah berhak memperoleh ganti kerugian yang layak dan adil dalam setiap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan hasil penilaian yang dilaksanakan oleh Penilai Pertanahan (*Appraisal*) atau Penilai Pertanahan (*Appraisal*) yang bersifat independen.⁵ Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menegaskan bahwa penilaian besarnya ganti kerugian dilakukan bidang per bidang tanah oleh penilai yang ditetapkan oleh lembaga pertanahan.

Pengaturan tersebut kemudian dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa penilai bertugas melakukan penilaian terhadap objek pengadaan tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian lain yang dapat dinilai. Berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, hasil penilaian Penilai Pertanahan

⁵ Sulasi Rongiyati, "Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Existence Of The Land Appraiser In The Land Acquisition For Public Interest)," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 3, No. 1 (2016): 1–19.

(*Appraisal*) digunakan sebagai dasar musyawarah penetapan bentuk dan besaran ganti kerugian antara pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak.

Keberadaan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses pengadaan tanah menimbulkan persoalan hukum mengenai kedudukannya dalam sistem hukum administrasi negara. Penilai Pertanahan (*Appraisal*) bukan merupakan lembaga negara yang dibentuk melalui kewenangan konstitusional maupun badan publik yang secara langsung menggunakan anggaran negara dalam menjalankan tugasnya.

Penilai Pertanahan (*Appraisal*) merupakan profesi independen yang memperoleh izin berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jasa penilai publik.⁶ Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai apakah Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dapat dikategorikan sebagai badan publik yang memiliki kewenangan atributif dalam menentukan nilai ganti kerugian pengadaan tanah.

Persoalan tersebut menjadi penting karena hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) memiliki pengaruh yang sangat besar dalam menentukan besaran ganti kerugian yang diterima masyarakat. Praktik pengadaan tanah menunjukkan bahwa hasil Penilai Pertanahan (*Appraisal*) sering kali dijadikan dasar utama bahkan bersifat dominan dalam proses musyawarah penetapan ganti kerugian.⁷ Masyarakat pada umumnya hanya diberikan ruang untuk menyetujui atau menolak nilai yang

⁶ Cut Mutia Dinda And A L Sentot Sudarwanto, "Urgensi Perlindungan Hukum Bagi Profesi Jasa Penilai Publik Pada Proyek Pembebasan Tanah," *Proseding*, 2022, 112–34.

⁷ Zainal Aqli, "Nilai Final Dan Mengikat, Penilai Menanggung Risiko?," *Media Penilai* (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), 2026), <https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2026/06/19/nilai-final-dan-mengikat-penilai-menanggung-risiko/>.

telah ditentukan oleh Penilai Pertanahan.⁸ Situasi demikian menimbulkan kritik bahwa proses musyawarah berpotensi hanya menjadi formalitas prosedural karena dasar nilai ganti kerugian telah ditentukan sebelumnya oleh penilai.

Pemberitaan media massa juga menunjukkan masih banyaknya sengketa pengadaan tanah yang berkaitan dengan penetapan ganti kerugian. Konflik pengadaan tanah di Pulau Rempang⁹, pengadaan tanah jalan tol¹⁰, maupun proyek strategis nasional lainnya memperlihatkan bahwa masyarakat sering mempertanyakan dasar penentuan nilai ganti rugi yang ditetapkan Penilai Pertanahan.

Komisi II DPR RI bahkan menyoroti tingginya jumlah sengketa pertanahan di Indonesia hingga mendorong usulan pembentukan pengadilan agraria sebagai upaya penyelesaian konflik pertanahan yang lebih efektif.¹¹ Data tersebut menunjukkan bahwa persoalan penetapan nilai ganti kerugian masih menjadi isu yang menimbulkan ketidakpuasan masyarakat dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

⁸ Muhdany Yusuf Laksono, "Begini Cara Pemerintah Tentukan Nilai Ganti Rugi Pengadaan Tanah," *Kompas.Com*, 2023, <https://www.kompas.com/Properti/Read/2023/01/07/110000621/Begini-Cara-Pemerintah-Tentukan-Nilai-Ganti-Rugi-Pengadaan-Tanah>.

⁹ Nur Rohmi Aida and Rizal Setyo Nugroho, "Apa Saja Yang Perlu Diketahui Soal Kisruh Pulau Rempang?," *Kompas.Com* (PT Kompas Cyber Media, 2023), <https://www.kompas.com/tren/read/2023/10/02/103000765/apa-saja-yang-perlu-diketahui-soal-kisruh-pulau-rempang-?page=all>.

¹⁰ Destyan H Sujarwoko, "Pemerintah Persilakan Warga Ajukan Keberatan Ganti Rugi Lahan Tol," *ANTARA News Jawa Timur* (Surabaya: Perum Lembaga Kantor Berita Nasional ANTARA, 2023), <https://jatim.antaranews.com/amp/berita/743103/pemerintah-persilakan-warga-ajukan-keberatan-ganti-rugi-lahan-tol>.

¹¹ Ardhito Ramadhan Tria Sutrisna, "Banyak Kasus Sengketa Tanah, Komisi Ii Usul Bentuk Uu Pertanahan Dan Reforma Agraria," *Kompas.Com*, 2025, <https://Nasional.Kompas.Com/>

Pendapat ahli juga menunjukkan adanya perdebatan mengenai kedudukan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa pengadaan tanah harus menjamin perlindungan hak masyarakat melalui mekanisme ganti kerugian yang adil dan transparan.¹² Boedi Harsono menjelaskan bahwa penguasaan negara atas tanah tidak boleh menghilangkan hak masyarakat secara sewenang-wenang dan harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan.¹³ Pendapat tersebut menunjukkan bahwa penentuan nilai ganti kerugian tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga menyangkut perlindungan hak masyarakat atas tanah.

Permasalahan lain muncul karena hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) memiliki konsekuensi hukum yang sangat kuat dalam proses pengadaan tanah. Ketentuan peraturan perundang-undangan menempatkan hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) sebagai dasar penetapan ganti kerugian dalam musyawarah.

Penolakan masyarakat terhadap hasil musyawarah bahkan dapat berujung pada mekanisme konsinyasi di pengadilan sehingga proses pengadaan tanah tetap dapat dilanjutkan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa hasil Penilai Pertanahan (*Appraisal*) memiliki kekuatan hukum yang signifikan meskipun Penilai Pertanahan (*Appraisal*) bukan merupakan lembaga negara atau badan publik dalam arti konvensional.

¹² Maria S Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya* (Penerbit Buku Kompas, 2008),

¹³ Sudiman Sidabukke, "Kepastian Hukum Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Investor," *Jurnal Yustika* 10, No. 1 (2007): 1–20,

Penelitian mengenai Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah telah banyak dilakukan, namun fokus kajiannya masih berkisar pada aspek perlindungan hukum masyarakat, mekanisme pemberian ganti kerugian, maupun penyelesaian sengketa pertanahan secara umum. Penelitian yang dilakukan oleh Ari Leonardo dan Mahlil Adriaman dengan judul “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*” yang diterbitkan dalam *Sakato Law Journal* lebih menitikberatkan pembahasan pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat sebagai pihak yang berhak atas tanah.¹⁴ Pembahasan mengenai kedudukan hukum Penilai Pertanahan (*Appraisal*) sebagai pihak yang menentukan nilai ganti kerugian belum menjadi fokus dalam penelitian tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh Roy Frike Lasut dengan judul “*Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*” yang diterbitkan dalam *Jurnal Lex et Societatis* memfokuskan pembahasan pada bentuk pemberian ganti kerugian dan mekanisme penyelesaian ketika terjadi penolakan terhadap besaran ganti kerugian.¹⁵ Analisis mengenai sumber kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dan kekuatan hukum hasil penilaiannya belum dibahas secara khusus.

¹⁴ Ari Leonardo, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Sakato Law Journal* 3, No. 1 (2025): 229–40.

¹⁵ Nova Apriyanto And Ufran Ufran, “Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut Uu No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Indonesia Berdaya* 4, No. 2 (2023): 447–52.

Kajian yang dilakukan oleh Rahayu Subekti melalui artikel berjudul “*Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*” yang dipublikasikan dalam Jurnal Yustisia lebih menitikberatkan pada kebijakan pemberian ganti kerugian dan pentingnya musyawarah dalam mencapai kesepakatan antara para pihak.¹⁶ Kajian tersebut belum menganalisis kedudukan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam perspektif hukum administrasi negara maupun statusnya sebagai badan publik.

Perbedaan mendasar antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini terletak pada objek kajian dan sudut pandang yang digunakan. Penelitian terdahulu lebih banyak menyoroti perlindungan hukum masyarakat, mekanisme pemberian ganti kerugian, serta kebijakan pengadaan tanah secara umum. Penelitian ini secara khusus berfokus pada kedudukan hukum Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam sistem pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Analisis penelitian diarahkan untuk mengkaji apakah lembaga Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dapat dikategorikan sebagai badan publik yang memiliki kewenangan atributif dalam menentukan nilai ganti kerugian serta bagaimana kekuatan hukum hasil penilaiannya dalam proses penetapan ganti kerugian. Kajian mengenai kedudukan hukum Penilai Pertanahan (*Appraisal*) sebagai pihak yang menentukan nilai ganti kerugian serta kekuatan hukum hasil penilaiannya dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum masih belum ada.

¹⁶ Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Yustisia* 5, No. 2 (2016): 376–94.

Kekosongan kajian tersebut penting untuk diteliti karena berkaitan dengan kejelasan sumber kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dan legitimasi hukum hasil penilaiannya dalam sistem pengadaan tanah di Indonesia. Penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis apakah lembaga Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dapat dikategorikan sebagai badan publik yang memiliki kewenangan atributif dalam menentukan nilai ganti kerugian pengadaan tanah serta bagaimana kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses penetapan ganti kerugian bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Kedudukan Hukum Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam Penentuan Harga Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yakni :

- 1). Apakah lembaga Penilai Pertanahan (*Appraisal*) merupakan Badan Publik Yang memiliki kewenangan Atributif dalam Menentukan Nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah?
- 2). Bagaimana kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses penetapan ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

1.3 Tujuan penelitian

- 1). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui kedudukan lembaga Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah bagi

pembangunan untuk kepentingan umum serta menilai apakah Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dapat dikategorikan sebagai badan publik yang memiliki kewenangan atributif dalam menentukan nilai ganti kerugian.

- 2). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses penetapan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan hukum administrasi negara terkait kedudukan hukum Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan kajian akademik mengenai konsep kewenangan, badan publik, serta kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses penetapan ganti kerugian.

1.4.2 Manfaat Praktis

- 1). Bagi Pemerintah : Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam memperjelas kedudukan hukum Penilai Pertanahan (*Appraisal*) serta pengaturan mengenai kewenangan dan kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- 2). Bagi Masyarakat : Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai kedudukan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dan

kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses penetapan ganti kerugian pengadaan tanah, sehingga masyarakat dapat memahami hak-haknya dalam proses pengadaan tanah.

- 3). Bagi Akademisi : Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan bahan kajian bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah, penilai publik, kewenangan dalam hukum administrasi negara, serta perlindungan hukum dalam penetapan ganti kerugian.
- 4). Bagi Penulis : Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman penulis mengenai kedudukan hukum Penilai Pertanahan, konsep kewenangan atributif, serta kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Metode Pendekatan

Pendekatan yang umum digunakan dalam penelitian hukum ada tiga.¹⁷

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara mengkaji berbagai undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan masalah hukum yang diteliti. Pendekatan ini membantu peneliti memahami aturan yang berlaku secara menyeluruh, sekaligus melihat apakah ada kekurangan atau ketidaksesuaian dalam pengaturannya.

¹⁷ S.H.M.K. Dr. H. Idham, *Konstitusionalisme Tanah Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan* (Penerbit Alumni, 2021), Hlm 27
<https://Books.Google.Co.Id/Books?Id=Antreaaaqbaj>.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) digunakan dengan mempelajari teori, doktrin, dan konsep hukum yang berkaitan dengan isu penelitian. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat memahami dasar pemikiran dan landasan teoritis dari masalah hukum yang sedang dibahas.

penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang dilakukan dengan mengkaji konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin dan literatur hukum. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis permasalahan hukum yang berkaitan dengan kedudukan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi konsep kewenangan untuk menganalisis sumber kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam menentukan nilai ganti kerugian, konsep badan publik untuk menilai apakah Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dapat dikategorikan sebagai badan publik, konsep penilai pertanahan (*Appraisal*) untuk memahami kedudukan dan fungsi Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam pengadaan tanah, serta konsep kekuatan hukum untuk menganalisis kedudukan hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses penetapan ganti kerugian.

1.5.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma hukum positif sebagai objek utama kajian. Dalam penelitian hukum normatif, hukum dipahami sebagai kumpulan aturan, asas, doktrin, dan putusan pengadilan yang digunakan untuk mengatur hubungan hukum

dalam kehidupan masyarakat.¹⁸ Penelitian ini menelaah ketentuan hukum dan teori yang melandasi kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) atau penilai publik dalam proses penentuan ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum, serta kedudukan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam proses penetapan ganti kerugian.

Pemilihan penelitian hukum normatif menjadi relevan karena permasalahan yang dikaji bersifat yuridis, yaitu berkaitan dengan pengaturan kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam peraturan perundang-undangan dan kekuatan hukum hasil penilaian Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dalam praktik pengadaan tanah. Fokus penelitian diarahkan pada analisis kesesuaian kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dengan asas legalitas, asas kepastian hukum, dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) dalam proses penentuan ganti kerugian bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah.

1.5.3 Bahan Hukum

Sumber bahan hukum terdiri dari tiga kelompok, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pengelompokan ini sesuai dengan metode penelitian hukum normatif sebagaimana dikemukakan oleh beberapa ahli seperti Soerjono Soekanto dan Peter Mahmud Marzuki.¹⁹

1. Bahan Hukum Primer

¹⁸ . Moh. Askin And Masidin, *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Putusan Hakim* (Prenada Media, 2023), <https://books.google.co.id/books?id=Qddzeaaqbaj>.

¹⁹ Idham, *Perda Tata Ruang Dalam Dimensi Pengelolaan Sumber Daya Agraria Dan Sumber Daya Alam* (Penerbit Alumni, 2022), <https://books.google.co.id/books?id=Ix1oeaaqbaj>.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara langsung. Dalam penelitian ini yang termasuk bahan hukum primer antara lain:

- 1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- 4). Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- 5). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 6). Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik;
- 7). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;

Bahan hukum primer ini menjadi fondasi utama dalam penelitian ini.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder mencakup literatur yang memberikan penjelasan, teori, dan pendapat ahli, seperti:

- 1). Buku-buku ilmiah di bidang hukum agraria, hukum administrasi negara, dan pengadaan tanah;
- 2). Literatur mengenai teori kewenangan, badan publik, dan kepastian hukum;

- 3). Jurnal hukum yang berkaitan dengan *Penilai Pertanahan*, pengadaan tanah, dan ganti kerugian;
- 4). Artikel ilmiah serta pendapat para ahli hukum;

Keberadaan bahan hukum sekunder membantu memberikan interpretasi akademik dan memperkaya analisis terhadap norma hukum positif.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Peneliti menelusuri, menginventarisasi, dan mengkaji seluruh bahan hukum primer dan sekunder yang relevan. Studi kepustakaan dilakukan dengan membaca dan menganalisis dokumen berupa:²⁰

- 1). Peraturan perundang-undangan,
- 2). Buku-buku teks hukum,
- 3). Artikel jurnal nasional,

Studi kepustakaan dipilih karena penelitian bersifat normatif sehingga seluruh data yang dibutuhkan dapat diperoleh melalui dokumen-dokumen hukum yang sudah ada.

1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis data dilakukan dalam penelitian ini, dengan metode kualitatif untuk memahami permasalahan hukum secara lebih mendalam. Proses analisis dilakukan dengan menguraikan bahan hukum yang telah dikumpulkan, seperti peraturan perundang-undangan, teori, doktrin, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan

²⁰ H. Idham, *Konstitusionalisme Tanah Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*.Hlm 22

penelitian. Fokus analisis tidak terletak pada angka atau data statistik, melainkan pada pemahaman isi dan makna dari materi hukum yang diteliti.

Metode ini membantu peneliti melihat hubungan antara aturan hukum dengan praktik yang terjadi di lapangan. Peneliti dapat menilai apakah pengaturan mengenai kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) dan hasil penilaiannya dalam pengadaan tanah sudah sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku atau masih terdapat kekurangan dalam penerapannya. Analisis juga dilakukan untuk memahami konsep hukum yang menjadi dasar kewenangan Penilai Pertanahan (*Appraisal*) serta penerapannya dalam proses penentuan ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

