

URGENSI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PROFESI JASA PENILAI PUBLIK PADA PROYEK PEMBEBASAN TANAH

Cut Mutia Dinda¹, AL Sentot Sudarwanto²

¹Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret

email: cutmutia753@gmail.com

²Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret

email: alsentotsudarwanto@yahoo.com

Abstract. Keberadaan Jasa Penilai saat ini berjalan dengan baik dan merupakan mitra pemerintah dalam hal membantu kebijakan pemerintah dalam pembangunan negara dengan melakukan penilaian terhadap asset tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum. Di Indonesia sendiri keberadaan Jasa Penilai sebagai Jasa yang legal secara yuridis diakui didalam Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Jasa Penilai dalam menjalankan tugas memberikan penilaian sebagai *second opinion* sering dituduh melakukan tindakan curang dan dianggap sebagai pelanggaran hukum baik secara perdata maupun pidana. Penelitian ini adalah penelitian empiris melalui metode dengan mencari data-data dilapangan yaitu wawancara dengan beberapa narasumber yang kompeten. Adapun data dilapangan termasuk data primer dan data sekunder. Studi ini mengungkap beberapa hasil. Pertama, meskipun keberadaan Jasa Penilai sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 tentang Penilai Publik, akan tetapi Peraturan Menteri Keuangan tersebut ternyata belum cukup memadai untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap kinerja Jasa Penilai. Kedua, agar dapat memberikan plying hukum terhadap keberadaan Jasa Penilai dalam menjalankan tugas-tugasnya, serta mendapatkan keadilan maka perlu segera dibuatkan sebuah formulasi undang-undang yang mengatur secara khusus tentang Jasa Penilai.

Keywords: Urgensi, Jasa Penilai Publik, Di Indonesia

I. PENDAHULUAN

Akhir-akhir ini perkembangan ekonomi dunia yang secara global menunjukan peningkatan luar biasa dalam dunia bisnis, dimana hal ini sangat mempengaruhi ekonomi bisnis di Indonesia (Lodovicus Lasdi, 2022). Salah satu perkembangan bisnis di Indonesia yang saat ini telah mengalami kemajuan sangat pesat yaitu bisnis dalam bidang jasa, lebih khusus pada Jasa Penilai Publik. Di Indonesia keberadaan Jasa Penilai Publik diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, bidang jasa property dan publik sendiri diatur didalam ketentuan Pasal 5 ayat (4).

Dewasa ini pembangunan fasilitas-fasilitas publik di Indonesia telah gencar dilakukan oleh pemerintah. Pembangunan secara fisik tersebut mengandung arti membangun sarana dan prasarana yang akan dipergunakan untuk suatu kepentingan umum, misalnya pembangunan gedung-gedung perkantoran, sarana pendidikan, lapangan olahraga, rumah sakit, bandara, stasiun kereta api, jalan tol dan lainnya yang menggunakan tanah untuk pembangunan (Putri Lestari, 2020).

Pembangunan secara umum pada hakikatnya adalah proses perubahan yang terus menerus untuk mewujudkan keadaan yang lebih baik berdasarkan norma-norma tertentu (Miguel Chen Austin, *et al*, 2021). Pada dasarnya pembangunan merupakan proses menuju kearah tujuan yang ingi dicapai, dimana pembangunan yang dilakukan tersebut haruslah berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (yang selanjutnya di sebut dengan UUD 1945) yang mengamanatkan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya haruslah dikelola dan dimanfaatkan sebaik-baiknya demi kepentingan negara dan kesejahteraan rakyat secara luas” (Al Sentot Sudarwanto, 2018).

Hal tersebut dapat di implementasikan dengan sistem pengelolaan pembangunan yang berkesinambungan di negara Indonesia yang harus dilakukan dengan sebaik-baiknya, transparan, akuntabel dan profesional. Pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan dibidang apa saja haruslah lebih mementingkan dan menutamakan kesejahteraan rakyat (Fatma Ulfatun, *et al*, 2017). Dalam realita pelaksanaan pembangunan nasional di Indonesia, pemerintah sering membuka lahan baru maupun menggunakan lahan atau tanah milik rakyat yang dipergunakan untuk kepentingan umum, sebagaimana tersebut diatas yang terpaksa menggunakan lahan milik rakyat (Mudakir Iskandar Syah, 2018).

Menurut hukum tanah nasional sesuatu yang di lakukan oleh pemerintah guna kepentingan umum yang menyangkut hak rakyat atas tanah dan apapun yang ada diatas tanah harus dilakukan oleh pemerintah dengan menghargai dan menghormati hak-hak rakyat atas tanah. Hak-hak rakyat atas tanah dan apa yang ada diatasnya dapat dilakukan asal tidak merugikan rakyat, sehingga pemerintah wajib memberikan kompensasi atau ganti rugi, hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Nabila Kamal, 2021).

Guna mengganti kerugian tanah milik rakyat yang akan diberikan kompensasi pembayaran, maka pemerintah sering menggunakan Jasa Penilai Publik yang telah memiliki ijin resmi baik dari Menteri Keuangan maupun Menteri Pertanahan (Abraham Samuel, *et al*, 2020). Penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik yang legal akan dijadikan dasar pemberian kompensasi kerugian atau ganti rugi, hal tersebut sesuai dengan Pasal 33 ayat 4 UUD 1945 yang menyatakan bahwa: “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan, kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional.”

Dalam rangka mewujudkan amanat Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 tersebut, maka peran Jasa Penilai yang legal sangat dibutuhkan pemerintah. Legal dalam hal ini telah mendapatkan ijin resmi dari Menteri Keuangan, dan Menteri Pertanahan yang mana keberadaannya sangat dibutuhkan oleh pemerintah, maka dari itu apa yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik yang legal yang (ditunjuk oleh pemerintah), pada saat melakukan tugas dan kegiatannya perlu mendapatkan jaminan dan perlindungan hukum, bahkan sampai hasil penilaian tersebut sebagai *second opinion* haruslah mendapatkan perlindungan hukum.

Jasa Penilai dalam melakukan tugasnya sering mengalami kendala, dimana Jasa Penilai Publik sering dijadikan tersangka atau terdakwa hingga dituduh *memarkup* harga tanah yang dapat merugikan keuangan negara, padahal dalam pelaksanaan tugasnya telah dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, profesional, transparan, dan akuntabel, yang mana harus sesuai dengan Standar Penilai Indonesia (SPI) juga Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) (Elysabet Sry, *et al*, 2021). Hal tersebut dapat dilihat bahwa hasil penilaian sebagai *second opinion* diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah yang menunjuknya, yang kemudian besar kecilnya kompensasi serta teknik dan mekanisme pembayaran dilakukan sepenuhnya oleh pemerintah.

Kepastian hukum akan hasil penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai harus dilindungi karena Jasa Penilai Publik yang telah mendapatkan lisensi atau ijin dari pemerintah telah melalui proses ujian kompetensi yang tidak mudah, sehingga keberadaan Jasa Penilai Publik perlu segera dibuatkan Undang-Undang khusus yang mengatur tentang Jasa Penilai Publik sebagai kantor jasa penilai mitra pemerintah yang usahanya perlu mendapatkan jaminan dan perlindungan hukum. Hal ini wajar disampaikan karena peraturan yang mengatur mengenai Jasa Penilai Publik saat ini belum ada dan hanya diatur dengan peraturan-peraturan menteri saja yaitu Peraturan Menteri Keuangan dan Menteri Pertanahan, sebagaimana organisasi jasa bisnis lain yang saat ini sudah diatur oleh Undang-Undang seperti halnya Undang-undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat, Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Notaris, Undang-undang No. 5 Tahun 2011 tentang Akuntan Publik, yang memiliki Undang-undang sendiri.

Maka hal ini termasuk *urgent* untuk segera dibuatkan sebuah Undang-undang khusus yang mengatur mengenai Jasa Penilai Publik. Oleh karena itu penulisan ini berfokus untuk mengkaji perlu adanya jaminan dan perlindungan hukum yang kuat bagi Jasa Penilai Publik dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan Undang-undang. Diharapkan nantinya apabila ada Undang-undang khusus Jasa Penilai Publik diharapkan dapat menjadikan payung hukum yang mencakup semua jenis kepentingan dan profesi Peniali Publik di Indonesia.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Tinjauan tentang Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pernyataan yang hanya bisa dijawab secara normative bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normative adalah Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis (Cst Kansil, 2009). Menurut Hans Kelsen yang mana memberikan pandangan bahwa hukum merupakan sebuah system norma. Norma disini adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya dengan menyertakan beberapa peraturan terkait apa yang seharusnya dilakukan.

Undang-Undang yang mengandung aturan-aturan bersifat umum tersebut menjadi pedoman bagi individu untuk berperilaku dalam masyarakat, baik berhubungan dengan individu lainnya maupun dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut selanjutnya menjadi batasan bagi masyarakat dalam berperilaku. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan suatu kepastian hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2008).

2. Tinjauan tentang Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang berkembang pada abad ke 19. Adapun arahan dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia adalah adanya pembatasan dan peletakan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah (Satjipto Raharjo, 2000). Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antar kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (ibid, 20)

3. Tinjauan tentang Teori Keadilan John Rawls

Keadilan menurut John Rawls bahwa keadilan pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam masyarakat. Untuk mencapai keadilan tersebut, maka rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang diperoleh oleh anggota masyarakatnya (ibid).

Kesamaan dapat meletakkan prinsip-prinsip keadilan, karena pada dasarnya hukum harus menjadi penuntun agar orang dapat mengambil posisi yang adil dengan tetap memperhatikan kepentingan individunya, dan bertindak proposional sesuai dengan haknya serta tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan demikian, keadilan sangat berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan kesepakatan perjanjian sebagai bentuk tanggung jawabnya.

4. Tinjauan tentang Teori Keadilan Pancasila

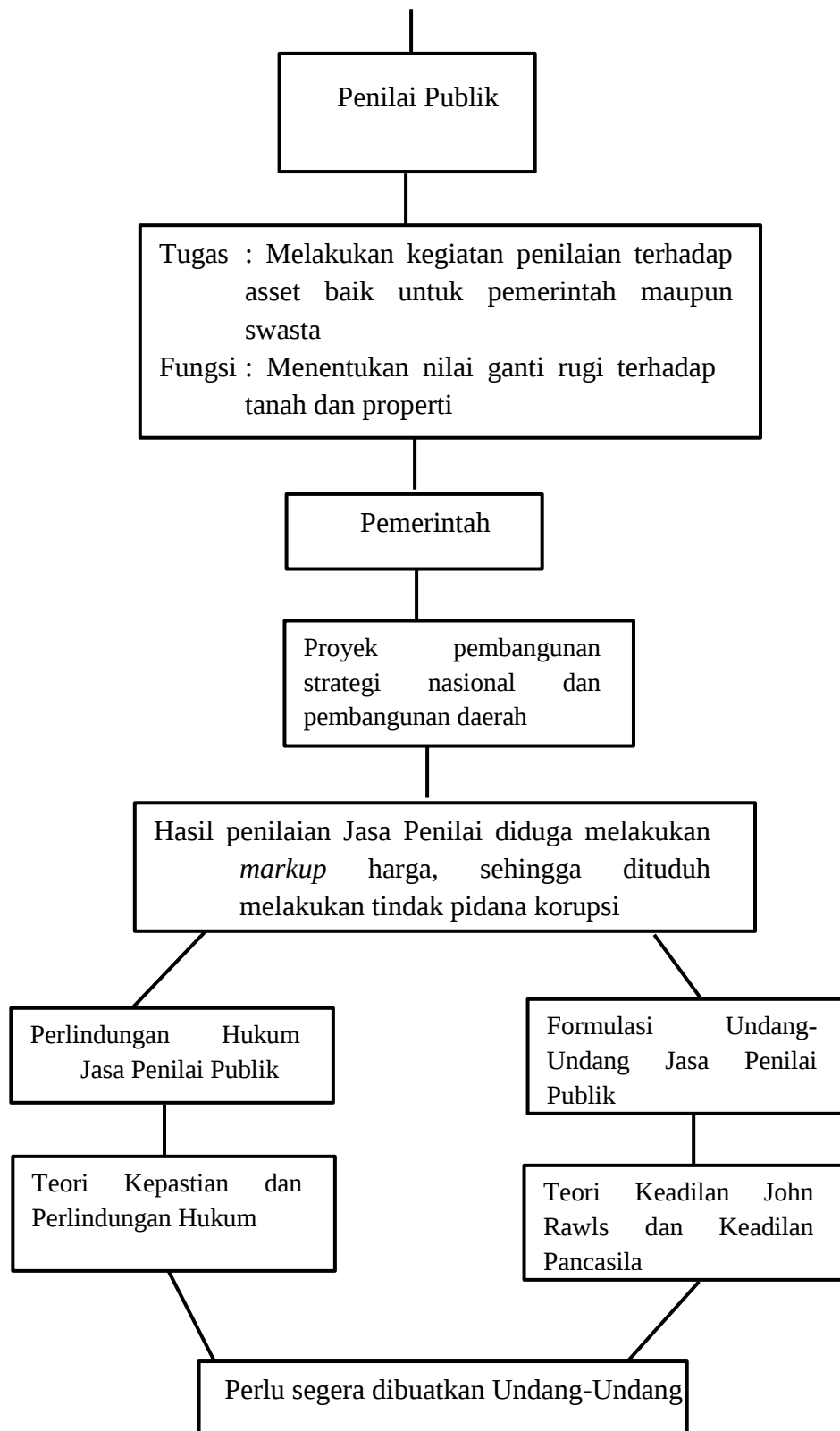
Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya. Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar Negara yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia (Deny Tri Hutama, *et al*, 2022). Pancasila sebagai dasar negara atau dasar falsafah negara juga mengandung nilai-nilai dasar sebagai pedoman bagi negara untuk menjalankan system pemerintahannya guna menciptakan kadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat (Vita Hestiningrum, 2020), untuk itu maka sampai

sekarang masih tetap dipertahankan dan masih tetap dianggap penting bagi negara Indonesia sebagai pendukung nilai bangsa Indonesia yang menghargai, mengakui, serta menerima Pancasila sebagai suatu yang bernilai akan tampak merefleksikan dalam sikap, tingkah laku, dan perbuatan bangsa Indonesia.

Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hukum integratif yaitu hukum mampu mengadopsi hukum lain dimana keberadaan masyarakat itu ada dalam konteks Indonesia adalah keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana bunyi sila ke lima (5) dalam Pancasila (I Nyoman Putu Budiarta, 2019). Munculnya hukum integratif ini mendorong terciptanya keadilan sosial yang berlandaskan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila.

B. Kerangka Berfikir

Dasar Hukum Jasa Penilai
PMK No.101/PMK.01/2014 Jo
PMK No. 56/PMK.01/2017
tentang Jasa Penilai



Keterangan:

Dasar hukum berdirinya Jasa Penilai Publik di Indonesia hingga sampai saat ini hanya didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas

Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik. Eksistensi Jasa Penilai Publik diakui keberadaannya oleh pemerintah secara hukum terbukti dengan adanya sertifikat Jasa Penilai maupun lisensi yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dan Menteri Pertanahan. Tugas dan fungsi Jasa Penilai Publik adalah membantu pemerintah dalam hal proyek pembangunan nasional dan pembangunan daerah untuk melakukan penilaian terhadap asset tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum, sedangkan pada swasta atau bank yaitu memberikan penilaian terhadap asset tanah atau property yang akan digunakan sebagai barang jaminan, karena profesinya adalah sebagai *appraisal* atau penilai tanah yang legal dan profesional. Dimana standar operasional yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik harus mengacu pada Standar Penilai Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Hasil dari penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik harus mengandung unsur obyektif, transparan, adil, dan ada kepatian hukum agar terjadi keadilan dan kepastian hukum.

Pada kenyataannya yang ada dilapangan hasil penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik ini dianggap melakukan *mark-up* harga, sehingga dituduh melakukan tindak pidana korupsi. Oleh karena itu untuk memberikan perlindungan hukum bagi Jasa Penilai Publik agar supaya memunculkan suatu kepastian hukum, maka segera dibuatkan suatu Undang-Undang yang mengatur mengenai Jasa Penilai Publik, karena dasar hukum yang mengatur mengenai keberadaan Jasa Penilai Publik hingga saat ini hanyalah Peraturan Menteri saja dan belum ada Undang-Undang yang mengaturnya. Diharapkan dengan dibuatkan Undang-Undang tersebut disamping dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum juga agar dapat memberikan rasa adil bagi Jasa Penilai Publik, pemerintah, dan juga masyarakat atau bisnis/swasta sesuai dengan Pancasila.

2.1. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum

a. Definisi Perlindungan Hukum

Perlindungan dapat diartikan sebagai pengayoman atau memberikan rasa aman dan nyaman tanpa ada rasa khawatir, karena ada hal tertentu yang mampu memberikan perlindungan. Dalam hal memberikan perlindungan tentu saja sesuatu yang memberikan perlindungan haruslah lebih kuat, lebih tinggi, dan lebih dihormati daripada yang mendapatkan perlindungan. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa perlindungan adalah perbuatan untuk melindungi sesuatu yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu dari ancaman pihak lain (R Juli Moertiono, 2021).

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah Tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia (Setiono, 2004). Maka dari itu hukum dapat dikatakan telah memberikan perlindungan apabila telah memuat unsur-unsur seperti pengayoman pemerintah terhadap rakyatnya, kepastian hukum, adanya sanksi atau hukuman bagi yang melanggarnya.

b. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Dalam prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat yang didasarkan Pancasila dibedakan menjadi dua, antara lain sebagai berikut:

1) Prinsip Pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak-Hak Asasi Manusia

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap pemerintah yang bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi yang diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah. Dengan demikian dalam usaha merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila, diawali dengan uraian tentang konsep dan deklarasi tentang hak-hak asasi manusia.

2) Prinsip Negara Hukum

Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dikatakan sebagai tujuan daripada negara hukum.

c. Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sejalan dengan tujuan dibuatnya hukum sendiri, yaitu untuk memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kebermanfaatan hukum, maka dari itu perlindungan hukum merupakan salah satu upaya untuk mewujudkannya. Bentuk perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon terdiri dari dua macam, yaitu (Philipus M Hadjon, 1987):

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah melalui hukum dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Pelanggaran perlu dicegah dikarenakan sebuah pelanggaran dapat diantisipasi sebelumnya. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau Batasan-batasan dalam melaksanakan suatu kewajiban.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

2.2. Tinjauan tentang Pembangunan Ekonomi Nasional

a. Pengertian dan Tujuan Pembangunan Nasional

Istilah pembangunan merupakan suatu proses multidimensional yang meliputi perubahan dalam struktur social, perubahan dalam sikap hidup masyarakat dan perubahan dalam kelembagaan. Sejalan itu, pembangunan juga meliputi perubahan dalam tingkat pertumbuhan ekonomi, pengurangan ketimpangan pendapatan nasional, peningkatan kesejahteraan dan Pendidikan serta pemberantasan kemiskinan (Imam Mukhlis, 2009).

Tujuan pembangunan ekonomi di Indonesia adalah untuk (Dhaniswara K, 2021):

- 1) Meningkatkan pendapatan perkapita negara;
- 2) Meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi
- 3) Meningkatkan taraf hidup penduduk;
- 4) Meningkatkan lapangan pekerjaan dan mengurangi pengangguran;
- 5) Meningkatkan investasi negara.

Istilah pembangunan nasional menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional yaitu: “Upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.” Selain itu pembangunan nasional memiliki arti suatu upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara yang sekaligus merupakan proses pembangunan keseluruhan system penyelenggaraan negara untuk mewujudkan tujuan nasional. Pembangunan Nasional juga dapat diartikan sebagai upaya pembangunan berkelanjutan guna mewujudkan tujuan pembangunan nasional yang berhubungan dengan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, yang mana pembangunan nasional ini tidak hanya dalam sekor ekonomi saja akan tetapi juga pada sektor sosial hingga politik (Anggrek, *et al*, 2021).

Pembangunan Nasional di Indonesia sendiri pada hakekatnya disesuaikan dengan Pancasila dan UUD 1945 yang mana tujuannya adalah untuk mewujudkan taraf hidup yang lebih baik dan berkeadilan bagi rakyat Indonesia sesuai dengan pembukaan UUD 1945 alenia ke IV yaitu: “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan

ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan social serta mewujudkan cita-cita bangsa.”

b. Asas-Asas Pembangunan Nasional

Asas dari pembangunan nasional diatur juga dalam Pasal 2 Undang-Undang No 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, yaitu antara lain:

- 1) Pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi dengan prinsip-prinsip kebersamaan, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, serta kemandirian dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan nasional.
- 2) Perencanaan pembangunan nasional disusun secara sistematis, terarah, terpadu, menyeluruh, dan tanggap terhadap perubahan.
- 3) System perencanaan pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan asas umum penyelenggaraan negara.

System perencanaan pembangunan nasional diselenggarakan berdasarkan asas umum penyelenggaraan negara, yaitu: Asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas kepentingan umum, asas keterbukaan, asas proposionalitas, asas akuntabilitas.

2.3. Tinjauan Umum tentang Jasa Penilai Publik

a. Pengertian Jasa Penilai Publik

Pengertian Jasa Penilai sendiri yaitu, usaha jasa professional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independent terhadap asset maupun property. Pengertian Penilai Publik menurut Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 *jo* Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017, Penilai Publik adalah seseorang yang memiliki kemampuan melakukan penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus Pendidikan awal penilaian yang diselenggarakan oleh asosiasi penilai (Hana Djaja, 2021). Menurut Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa yang dikatakan Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independent dan professional yang telah mendapatkan ijin praktik penilaian dari Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keuangan negara.

Dengan dipakainya Jasa Penilai ini maka diharapkan penilaian terhadap asset tanah tidak salah dan tidak terjadi rekayasa nilai angunan, usaha Jasa Penilai ini harus memberikan suatu penilaian yang obyektif terhadap asset tanah atau property (Elysabet Sri, *et al*, 2021). Selain itu juga profesi Jasa Penilai ini sebagai ujung tombak yang penting dalam rangka tumbuh kembangnya interaksi antar pelaku ekonomi dan masyarakat.

b. Tugas, Fungsi, dan Peran Jasa Penilai Publik

1) Tugas Jasa Penilai Publik

Tugas dari Jasa Penilai Publik adalah melakukan kegiatan penilaian terhadap asset tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum, dimana dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No 228/PMK.01/2019 menjelaskan bahwa Jasa Penilai Publik dalam memberikan penilaian yaitu meliputi beberapa bidang, diantaranya diatur didalam ayat (1), (2), (3), (4):

- 1) Bidang Jasa Penilai Sederhana
- 2) Bidang Jasa Properti
- 3) Bidang Jasa Penilai Bisnis
- 4) Penilai Personal Properti

2) Fungsi Jasa Penilai Publik

Adapun beberapa fungsi Jasa Penilai yaitu:

- a) Menentukan nilai ganti rugi pembebasan tanah rakyat untuk kepentingan umum;
- b) Menentukan nilai ganti rugi guna kepentingan asuransi;
- c) Menentukan nilai objek pajak dalam perhitungan Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

- d) Mengetahui asset kekayaan atau asset negara untuk menentukan kemampuan membayar utang;
- e) Menentukan nilai asset yang merupakan jaminan atau angunan perbankan dan Lembaga keuangan lainnya.

3) Peran Jasa Penilai Publik

Adapun peran Jasa Penilai Publik dikelompokkan menjadi 3, yaitu:

- a) Peran Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Pusat dan Daerah

Untuk menuju pemerintahan yang baik, maka diperlukan adanya pengelolaan kekayaan negara yang diawali dengan penilaian terhadap asset yang dimiliki. Penilaian diperlukan guna pengelolaan kekayaan negara meliputi inventaris harta kekayaan negara, tukar guling, lelang, dan jenis pengelolaan harta kekayaan negara yang lain didasarkan atas kondisi dari harta yang bersangkutan dengan nilai.

- b) Peran Dalam Perpajakan

Peran dalam perpajakan, berkaitan dengan penilaian Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- c) Peran Yang Berkaitan dengan Perbankan

Pada perbankan dikenal dengan 2 kategori penilai, yakni penilai intern dan penilai independent.

c. Izin Penilai Publik

Penilaian secara umum adalah pemberian penilaian terhadap benda atau seseorang. Secara khusus dalam hal asset pemberian nilai terhadap bangunan, pabrik, lahan, dan asset lainnya yang diberi wewenang (Rija Husaeni, *et al*, 2021). Penilaian dapat didefinisikan sebagai proses mengestimasi nilai. Webster sendiri mendefinisikan tugas penilaian sebagai nilai perkiraan terhadap suatu harta kekayaan (Charles H, *at al*, 1991). Nilai dalam pengertian penilaian diartikan sebagai sejumlah uang yang sama dengan nilai tanah yang dapat memberikan keuntungan yang timbul dari kepemilikan property dan pembangunan yang dilakukan pemerintah untuk kepentingan umum. Nilai dari obyek tergantung pada tujuan penilaian obyek tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 6 ayat (4) PMK 101/PMK.01/2014 mengklasifikasikan izin penilai public menjadi 3 bagian:

1. Izin Penilai Publik Penilaian Properti Sederhana, penilaian ini meliputi tanah kosong untuk pemukiman, apartemen, rumah tinggal, kantor, kios, mesin individual hingga alat transportasi.
2. Izin Penilai Publik Penilaian Bisnis Properti, penilaian bisnis property meliputi tanah dan bangunan, mesin serta peralatannya, alat transportasi dan alat berat, perangkat telekomunikasi, pertanian serta pertambangan.
3. Izin Penilai Personal Properti, Penilai Publik menangani pabrik termasuk instalasi mesin, alat transportasi, alat berat, hingga perangkat telekomunikasi termasuk didalamnya pemancar.

III. METODE PENELITIAN

Menurut Morri L. Cohen berpendapat bahwa “*Legal research is the process of finding the law that governs activities in human society* (Muhaimin, 2020), dimana Cohen memberikan pendapatnya bahwa penelitian hukum ini dimaknai sebagai proses untuk menemukan hukum mengatur perilaku masyarakat. Hukum yang dimaksud dapat bersumber dari aturan yang diberlakukan oleh penguasa (Negara) atas kehendak rakyat atau komentar- komentar dari

berbagai ahli yang diakui keilmuannya dibidang hukum, yang menjelaskan atau menganalisis aturan itu.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris atau penelitian hukum Non Doktrinal. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya (Soerjono Soekanto, 2008).

Dalam penelitian hukum empiris ini, peneliti mengambil data primer dilapangan yaitu dengan melakukan kegiatan wawancara kepada beberapa orang yang dianggap mengetahui dan relevan terhadap penulisan ini, yaitu khususnya pada personil Jasa Penilai Publik maupun Masyarakat Asosiasi Penilai Indonesia (MAPI) yang memahami dan mengetahui apa dan bagaimana kegiatan dan tugas oprasional Jasa Penilai Publik. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yang meneliti mengenai implementasi dari peraturan-peraturan yang berlaku yang mengatur mengenai standar oprasional bagi Penilai Publik yang melakukan kegiatan penilaian.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum empiris ini dilakukan pendekatan yaitu pendekatan social ekonomi hukum bisnis dalam Jasa Penilai tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dan berbagai aspek mengenai isu yang akan dicari jawabanya. Dimana yang dilakukan dengan menggunakan penerapan hukum atau peraturan yang berlaku dan menjadi dasar yuridis system oprasional Jasa Penilai Publik dalam menjalankan tugas-tugasnya melakukan penilaian sesuai dengan standar oprasional.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Surakarta, agar dapat dilakukan kegiatan penelitian dengan mudah, sederhana, dan mendapatkan hasil yang berkualitas. Penelitian ini dilakukan dengan cara mendatangi Kantor Jasa Penilai Publik di daerah Kota Surakarta yaitu pada Kantor Jasa Penilai Publik Drs. H. Sih Wiryadi, M.Ec. Dev, karena kantor tersebut relevan dengan apa yang akan diteliti oleh penulis.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer adalah data yang berasal dari data lapangan yang diperoleh dari responden dan informasi yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan. Data yang di peroleh dari lapangan dalam hal ini adalah melalui wawancara langsung dengan narasumber.
2. Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, memberikan keterangan yang berdifat mendukung data primer yang berhubungan dengan permasalahan penelitian, misalnya buku-buku, teks, jurnal, majalah, dokumen, peraturan perundangan, dan sebagainya.

Sumber data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer, merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang dapat memberikan informasi secara langsung mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan obyek penelitian. Data primer dalam penelitian ini dilakukan di Kantor Jasa Penilai Publik Drs. H. Sih Wiryadi, M.Ec. Dev.
2. Sumber Data Sekunder adalah data yang tingkat kedua. Sumber data sekunder digunakan untuk melengkapi dan mendukung sumber data primer. Sumber data sekunder meliputi pendapat para ahli, bahan-bahan Pustaka yang berupa buku, arsip, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, jurnal, hasil penelitian, serta bahan kepustakaan yang menunjang.

Sumber data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer (Undang-Undang)
 - Undang-undang No 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
 - Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - Peraturan Menteri Keuangan No 125/PMK.01/2013 tentang Pengadaan Langsung Secara Elektronik di Lingkungan Kementerian Keuangan
 - Peraturan Menteri Keuangan No 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik
 - Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 jo Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 tentang Penilai Publik
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi yang berkaitan dengan bahan hukum primer serta implementasinya.
 - artikel ilmiah;
 - Buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti;
 - Tesis, jurnal dan/atau disertasi.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, seperti kamus.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini terdiri dari:

1. Wawancara, adalah salah satu Teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh informasi dan keterangan dari responden baik dengan tatap muka atau tidak.
2. Studi dokumen atau bahan Pustaka, dimana digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang mana didapatkan melalui berbagai literatur yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, artikel, laporan hasil penelitian terdahulu, dan dokumen-dokumen lainnya yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Profesi Jasa Penilai Publik

Penilai Publik menurut ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa yang disebut dengan Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independent dan professional yang telah mendapatkan ijin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah (I Putu Bayu, 2019).

Penilaian yang dilakukan oleh Penilai Publik yang telah mendapatkan ijin resmi dari Menteri Keuangan dan lisensi dari Menteri Agrarian wajib melakukan tugas dengan sebaik-baiknya guna menilai tanah untuk kepentingan umum, dimana hasil penilaian tersebut akan dijadikan dasar untuk memberikan ganti rugi wajar bagi masyarakat yang tanah hak miliknya terkena proyek pembangunan negara untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Penilai Publik harus mempertimbangkan asas-asas sebagaimana ketentuan Pasal 2 Undang-Undang No 12 Tahun 2012 yaitu: kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Penilai Publik yang berada di Indonesia telah diwadahi dalam suatu kelompok organisasi yaitu Masyarakat Asosiasi Penilai Publik Indonesia yang disingkat dengan MAPI.

Dalam wadah Masyarakat Asosiasi Penilai Publik Indonesia (MAPI) juga dikenal lembaga Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI), sebagaimana ketentuan KEPI & SPI tahun 2018 yang dibuat oleh Komite Penyusun Standar Penilai Indonesia. Penilaian yang dilakukan oleh Penilai Publik ini mencakup proses menganalisis, memantau, dan memberikan penilaian terhadap aset tanah, yang mana tujuan utamanya adalah untuk mewujudkan suatu hasil yang berkeadilan bagi manusia, selain itu dari hasil penilaian tersebut dapat berdampak positif atau lebih baik, baik dari instansi yang memerlukan tanah maupun masyarakat luas yang berdampak atas pembebasan tanah tersebut (Frank Vanclay, 2003).

Menurut pendapat yang disampaikan oleh Menteri Keuangan Sri Mulyani dalam pidatonya yang menyampaikan bahwa Sri Mulyani mendesak kepada DPR untuk segera dibuatkan undang-undang khusus yang mengatur mengenai Jasa Penilai Publik. Hal ini disampaikan karena untuk membuat Jasa Penilai memiliki kepastian didalam langkah-langkah dalam menjalankan fungsi penilaiannya, dan juga profesi Jasa Penilai memiliki aturan main dalam menjalankan tugas-tugasnya, selama ini dalam melayani masyarakat dengan baik dan penuh tanggung jawab (Kumparan.com). Selama ini keberadaan Penilai Publik belum diatur dalam undang-undang khusus, dan hanya diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan. Faktanya Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur mengenai Penilai Publik itu dimulai dari Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 *jo* 228/PMK.01/2019. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tersebut hal ini membuktikan bahwa keberadaan Penilai Publik belum diatur dengan Undang-undang khusus sebagaimana profesi jasa yang lain.

1. Keberadaan Jasa Penilai di Indonesia

Lembaga Jasa Penilai Publik merupakan salah satu bidang usaha jasa yang mana perkembangannya di masyarakat Indonesia saat ini masih dikatakan *relative* baru. Jasa Penilai ini merupakan usaha berpredikat sebagai Lembaga yang dibutuhkan untuk kepentingan pihak-pihak yang mengadakan bisnis jasa (Ibid,178). Tugas utama dari Penilai Publik adalah menilai aset yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum, dalam penilaian terhadap aset tersebut Penilai Publik juga mempertimbangkan dampak kelayakan terhadap aset yang akan dipergunakan, yaitu dampak-dampak yang timbul seperti dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan. Ruang lingkup kegiatan Penilai yaitu segala kegiatan yang meliputi penilaian terhadap nilai ekonomis harta benda berwujud maupun tidak berwujud, penilaian terhadap proyek, bantuan terhadap proses jual-beli, dan harta yang dijadikan jaminan (Sumarja, 2019).

Keberadaan Jasa Penilai ini diakui oleh negara dengan dibuktikan setiap Jasa Penilai Publik yang legal menjadi Penilai Publik telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Keuangan maupun Menteri Agrarian, sebagaimana ketentuan Pasal 9 PMK No.56/PMK.01/2017 Tentang Penilai Publik. Sertifikasi legal bagi Jasa Penilai Publik yang dibuktikan dengan sebuah Keputusan Menteri Keuangan sebagai Jasa Penilai yang sering digunakan oleh lembaga keuangan atau bank yang sering dikatakan sebagai penilai aset (*appraisal*), sedangkan sertifikasi yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria memberikan dasar hukum yang legal sebagai Penilai Publik yaitu penilai terhadap tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan negara, sehingga Jasa Penilai dapat berhati-hati dan meminimalkan risiko kerugian dalam menjalankan kegiatannya.

Keberadaan Jasa Penilai Publik di Indonesia sangat dibutuhkan oleh pemerintah atau negara untuk memberikan penilaian terhadap aset atau properti, terbukti dimana setiap ada pembebasan tanah yang menyangkut hak milik rakyat selalu dilibatkan agar memberikan penilaian terhadap aset tanah yang akan dibebaskan dengan penerimaan ganti rugi wajar (Yuniar Rachman, 2015). Oleh karena itu Jasa Penilai Publik yang profesional harus selalu mengedepankan unsur akuntabel, profesional, dan objektif yang metode penilaiannya harus

mengacu pada ketentuan yang telah digariskan oleh Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI), karena tujuan penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik menurut Standar Penilai Indonesia (SPI) adalah untuk menghasilkan penilaian yang dapat dipercaya (Zaky Baswendra, *et al*, 2016).

Salah satu bukti keberadaan Penilai Publik yang legal yang telah mendapatkan sertifikat atau ijin dari pemerintah atau menteri keuangan, yaitu misalnya lisensi ijin secara legal yang dimiliki oleh Drs. H. Sih Wiryadi, M.Ec. Dev. dan stafnya Sarwono Singgih SE.M.Ec. Dep dengan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 100/KEP-13.1/XII/2009 yang dikeluarkan pada tanggal 28 Desember 2009.

Menurut hasil wawancara Penulis dengan seorang Jasa Penilai yaitu Bapak Drs. H. Sih Wiryadi, M.Ec. Dep, bahwa Jasa Penilai yang saat ini berjalan dengan baik merupakan mitra pemerintah dan masyarakat dalam membantu memberikan penilaian terhadap aset tanah. Tugas Jasa Penilai merupakan suatu tugas yang sangat mulia, karena tugas yang dilakukan oleh Jasa Penilai sangatlah berat, dimana dalam memberikan penilaian terhadap aset guna mendapatkan harga yang wajar harus memiliki beberapa syarat, disamping syarat penetapan lokasi Jasa Penilai selalu mengakomodir letak tanah tersebut yang dipandang dari segi strategi, ekonomi, sosial dan produktifitas letak tanah tersebut, sehingga Jasa Penilai haruslah mampu mengakomodir dari berbagai unsur tersebut, dan mana haruslah dapat menghasilkan nilai yang wajar, objektif, berkeadilan, dan pasti yang akan dipergunakan sebagai dasar dalam pemberian ganti rugi (Wawancara, Drs. H. Sih Wiryadi, M.Ec. Dev).

Menurut teori kepastian hukum, hasil penilaian wajar yang mengakomodir dari berbagai unsur tersebut dapat memberikan pendapat yang pasti yang dapat dipergunakan oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam memberikan ganti rugi kepada masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen sebagaimana memberikan pandangan bahwa hukum merupakan sebuah sistem norma, norma disini adalah pernyataan yang menekankan *das sollen* atau aspek seharusnya (Ibid,158). Dimana artinya hasil penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai dengan menggunakan ketentuan sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan Standar Penilai Indonesia (SPI) sehingga haruslah mendapatkan hasil penilaian yang pasti sejalan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen.

Disamping hasil penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai tersebut diatas dengan mengakomodir berbagai unsur juga akan mendapatkan satu hasil yang dapat memberikan jaminan perlindungan hukum, baik bagi masyarakat, Jasa Penilai, pemerintah atau instansi yang menggunakan lahan, karena hal tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada. Secara yuridis bentuk perlindungan hukum ada 2 (dua) yaitu: preventif yaitu bentuk perlindungan hukum yang mana peraturan telah mengaturnya, memberikan jaminan perlindungan terhadap Jasa Penilai, sedangkan bentuk perlindungan secara represif yaitu bentuk perlindungan penyelesaian atau tindakan yang memberikan jaminan perlindungan hukum kepada Jasa Penilai apabila ada suatu persoalan diselesaikan secara adil, pasti, dan manfaat (Humaira, *et al*, 2021). Perlindungan hukum tersebut seirama dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, dimana ia menjelaskan perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antar-kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Ibid, 54).

2. Dasar Hukum Jasa Penilai di Indonesia

Di Indonesia keberadaan Jasa Peniali Publik sebagai jasa yang legal secara yuridis memiliki dasar hukum dimana peraturan yang mengatur dari tahun ketahun mengalami perubahan, yaitu dimulai dari Peraturan Menteri Keuangan No 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik jo Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 jo Peraturan Menteri

Keuangan No 56/PMK.01/2017 *jo* 228/PMK.01/2019. Peraturan Menteri tersebut sampai saat ini dijadikan dasar hukum bagi Jasa Penilai Publik untuk melakukan tugas penilaian terhadap 125sset, dimana hal ini telah berjalan dengan baik yang dapat dijadikan mitra pemerintah dalam melakukan penilaian 125sset yang akan dijadikan sebagai bahan pemberian ganti rugi wajar.

Dasar hukum Peraturan Menteri yang selama ini dijadikan dasar sebenarnya belum cukup memadai dan tidak kuat seperti Undang-Undang, jika jasa bisnis yang lain memiliki undang-undang khusus yang mengatur seperti Undang-undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat, Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Notaris, Undang-undang No. 5 Tahun 2011 tentang Akuntan Publik, yang memiliki Undang-undang sendiri maka Jasa Penilai Publik sudah seharusnya juga memiliki undang-undang khusus yang mengatur.

Dalam Undang-undang khusus yang mengatur tentang Jasa Penilai ini nantinya akan lebih kuat dan komperhensif, dimana akan mengatur secara menyeluruh mulai dari pengertian Jasa Penilai, keberadaan Jasa Penilai, tugas dan wewenang Jasa Penilai, perlindungan Jasa Penilai, sanksi terhadap Jasa Penilai, termasuk perijinan dan syarat-syarat menjadi Jasa Penilai.

3. Peran, Tugas, Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik dalam Membantu Pemerintah dan Masyarakat

a. Peran Jasa Penilai Publik

Jasa Penilai Publik sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 *jo* Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 *jo* 228/PMK.01/2019 memiliki peran dan tugas yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi negara Indonesia, selain itu peran Penilai Publik juga tidak terlepas kaitanya dengan adanya peraturan atau standar dan kode etik. Peran Jasa Penilai Publik dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

- 1) Peran Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Pusat dan Daerah, untuk menuju pemerintahan yang baik, maka diperlukan adanya pengelolaan kekayaan negara yang diawali dengan penilaian terhadap 125sset yang dimiliki.
- 2) Peran Dalam Perpajakan, berkaitan dengan penilaian Pajak dan Bagunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- 3) Peran yang Berkaitan dengan Perbankan, pada perbankan dikenal 2 kategori penilai, yakni penilai itern dan independent.

b. Tugas Jasa Penilai Publik

Tugas dari Jasa Penilai adalah melakukan kegiatan penilaian terhadap asset tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum, dimana dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No 228/PMK.01/2019 menjelaskan bahwa Jasa Penilai Publik dalam memberikan Jasa Penilaian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1), (2), (3), (4) yaitu meliputi:

- 1) Bidang Jasa Penilai Sederhana
- 2) Bidang Jasa Penilai Properti
- 3) Bidang Jasa Penilai Bisnis
- 4) Penilai Personal Properti

c. Tanggung Jawab Jasa Penilai Terhadap Masyarakat Menurut Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI):

1. Penilai tidak diperbolehkan:
 - Melakukan kolusi dalam rangka mendapatkan penugasan atau pekerjaan penilaian;
 - Memberikan komisi dan/atau fee dalam bentuk apapun kepada pemberi tugas dan pengguna laporan baik secara langsung maupun tidak langsung

2. Dalam memenuhi prinsip etika terkait integritas dan obyektivitas, Penilai selalu menyadari akan tanggung jawab terhadap masyarakat yang telah memberikan kepercayaan kepadanya.
3. Apabila pemberi tugas menggunakan laporan penilaian untuk tujuan yang berbeda dari yang disepakati, maka penilai tidak bertanggung jawab atas laporan yang dipergunakan untuk tujuan berbeda tersebut.

4. Perlindungan dan Kepastian Hukum Terhadap Hasil Penilaian

Hasil penilaian dari Penilai Publik merupakan hasil opini sebagai *second opinion* yang didasarkan dari pendapat sesuai aturan main yang telah digariskan oleh Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) dimana merupakan hasil final yang akan dijadikan sebagai dasar pemberian ganti wajar oleh pemerintah kepada masyarakat, oleh karena itu hasil penilaian tersebut haruslah mendapatkan suatu perlindungan hukum karena hasil yang diperoleh dari Jasa Penilai merupakan hasil dari suatu pekerjaan yang benar-benar obyektif dan tidak akan merugikan semua pihak baik bagi pemerintah, masyarakat, dan Jasa Penilai sendiri.

Menurut KEPI & SPI 103. 5.3. a). 6 maksud dan tujuan dari penilaian adalah untuk memberikan opini Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang akan digunakan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Tujuan dari penilaian dapat disebutkan secara lebih spesifik sehingga dapat memberikan informasi yang jelas (KEPI, 2018). Nilai Penggantian Wajar (NPW) dalam KEPI & SPI 102. 6.10 diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu dimana penilaian untuk keperluan ganti rugi meliputi ganti kerugian fisik dan ganti kerugian non fisik.

Perlindungan hukum terhadap hasil yang didapatkan oleh Jasa Penilai Publik diharapkan bisa memberikan perlindungan hukum bagi Jasa Penilai itu sendiri, pemerintah, dan juga masyarakat. Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo hukum diciptakan bukan dalam ruang hampa, melainkan dari ketentuan yang ada di masyarakat. Hukum diciptakan oleh dan untuk masyarakat guna melindungi diri akan hak-haknya secara hukum (Diya Ul Akmal, 2022). Hak secara hukum dalam hukum bisnis adalah semua hasil usaha yang berbentuk barang dan jasa, terkait dengan hal ini maka Jasa Penilai yang melakukan penilaian terhadap asset adalah merupakan hasil suatu bisnis yang berupa jasa yang juga haruslah mendapatkan perlindungan hukum. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang dimaksud perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dalam hal ini maka bisa diartikan bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak bagi pemerintah dan juga masyarakat yang terkena dampak (Ida Ayu, *et al*, 2020).

Dalam praktik dilapangan masyarakat atau pemerintah yang merasa dirugikan dalam perhitungan nilai yang dianggap tidak wajar (dimana artinya tidak wajar tersebut adalah harga tanah yang ditaksir atau di nilai terlalu rendah atau terlalu tinggi) tersebut menimbulkan suatu persoalan hukum sehingga menyeret Jasa Penilai dalam kasus perdata maupun pidana, artinya menjadi kasus perdata yaitu pihak masyarakat yang merasa dirugikan melakukan upaya hukum gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Adapun menjadi kasus pidana dalam praktik membawa Jasa Penilai dilaporkan ke Kepolisian maupun ke Kejaksaan Negeri setempat, dan kebanyakan dalam praktik membawa Jasa Penilai tersebut keranah tindak pidana korupsi karena dituduh melakukan *markup* harga yang dirasa merugikan negara (Aji Bayu, *et al*, 2022).

Hasil penilaian yang dilakukan Jasa Penilai selain mendapatkan perlindungan hukum juga haruslah mendapatkan suatu kepastian hukum akan hasil penilaiannya, karena hasil penilaian Jasa Penilai merupakan *second opinion* yang di hasilkan dari ahli yang haruslah dilindungi secara pasti. *Second opinion* tersebut menjadikan sebuah hasil penilaian yang pasti,

akurat karena dilakukan dengan metode hukum yang telah ditentukan oleh Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI).

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan sebagai upaya untuk memberikan rasa keadilan kepada semua pihak, karena hasil yang dilakukan oleh Jasa Penilai sangatlah bermanfaat kepada semua pihak baik pemerintah, masyarakat, maupun Jasa Penilai itu sendiri. Kepastian hukum menurut Hans Kelsen yang mana memberikan pandangan bahwa hukum merupakan sebuah sistem norma. Norma disini adalah pernyataan yang menekankan *das sollen* atau aspek seharusnya, dengan menyertakan beberapa peraturan terkait apa yang seharusnya dilakukan. Undang-undang yang mengandung aturan-aturan bersifat umum tersebut menjadi pedoman bagi individu untuk berperilaku dalam masyarakat, baik berhubungan dengan individu lainnya maupun dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut selanjutnya menjadi batasan bagi masyarakat dalam berperilaku. Aturan-aturan tersebut selanjutnya menjadi batasan bagi masyarakat dalam berperilaku (Ibid, 21).

5. Risiko Hukum Perdata dan Pidana Jasa Penilai Publik

Tugas dan pekerjaan Jasa Penilai adalah merupakan tugas dan pekerjaan yang mulia karena keberadaannya memang sangat dibutuhkan baik bagi pemerintah maupun masyarakat. Disamping tugas pekerjaan yang mulia tersebut fakta dalam praktik di lapangan tugas ini mengandung risiko hukum yang sangat besar, karena banyak beberapa anggota Jasa Penilai yang melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya dilakukan secara profesional, transparan, akuntabel dan sesuai dengan apa yang sudah digariskan oleh Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) masih saja banyak anggota yang terseret kasus hukum baik secara perdata maupun pidana.

Secara perdata Jasa Penilai sering mendapatkan gugatan dari masyarakat karena masyarakat merasa dirugikan dan tidak terima dengan hasil putusan dari Jasa Penilai. Dalam kasus perdata yang muncul biasanya persoalan yang terjadi dalam kontrak perjanjian, batas waktu, laporan, kekeliruan dalam penetapan lokasi, batas-batas, hak milik warga yang tidak jelas atau merugikan warga yang lain, dan juga termasuk laporan dan refisi yang dilakukan oleh Jasa Penilai. Menurut hasil wawancara penulis dengan salah seorang Jasa Penilai yang bernama Bapak NN beliau digugat secara perdata oleh masyarakat daerah Porworejo Jawa Tengah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum yang mana gugatan melawan hukum tersebut didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata karena dianggap hasil penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai tersebut merugikan masyarakat, padahal faktanya hanya sekelompok kecil masyarakat yang tidak terima dan di dukung oleh oknum LSM. Sekecil apapun jika ada sekelompok masyarakat yang melakukan guggatan tentunya pihak Jasa Penilai yang di gugat akan turun menghadapinya di Pengadilan Negeri.

Masyarakat yang melakukan gugatan di pengadilan merasa dirugikan bukan pada tanah hak miliknya, akan tetapi bendungan penampung air sebagai asset publik, hal inilah yang di jadikan dasar masyarakat merasa dirugikan oleh Jasa Penilai, padahal sebenarnya tanah dan bendungan tersebut adalah milik negara atau pemerintah dan faktanya Jasa Penilai tidak menilai atau menaksir tanah bendungan tersebut, malah justru berdasarkan kebijakan pemerintah setempat, pemerintah tidak akan merusak bendungan air tersebut.

Disamping kasus perdata beberapa Jasa Penilai juga mengalami kasus pidana, yang mana menyeret beberapa Jasa Penilai karena laporan yang dilakukan oleh masyarakat kepada pihak yang berwajib yaitu ke Kantor Kejaksaan Negeri setempat. Laporan masyarakat kepada Kantor Kejaksaan Negeri setempat dilaporkan sebagai tindakan Jasa Penilai *me-markup* harga tanah dan sebagai katagori tindak pidana korupsi. Hal tersebut dialami oleh beberapa orang dari Jasa Penilai yang berakibat Jasa Penilai tersebut saat ini menjalani proses pemeriksaan perkara pidana korupsi, dan ada juga yang sudah mendapatkan putusan pengadilan sehingga menjadikan Jasa Penilai tersebut masuk penjara.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Drs. H. Sih Wiryadi, M.Ec. Dev., beberapa anggota Jasa Penilai yang terseret dalam kasus tindak pidana korupsi yang berakibat masuk tahanan antara lain yaitu Bapak AN dan Bapak SS dalam perkara tindak pidana korupsi No 3/Pid.Sus-TPK/2021/PN Smr. Tindak pidana korupsi tersebut yaitu melakukan penilaian terhadap pembebasan tanah, dimana menurut Jaksa Penuntut Umum penilaian yang dihasilkan berdasarkan data yang tidak valid dan tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga nilai ganti rugi pembebasan tanah ini melebihi harga wajar. Berdasarkan tuntutan Jaksa Penuntut Umum maka Bapak AN dan Bapak SS telah melanggar pasal-pasal sebagai berikut:

1. Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
2. Pasal 18 ayat (3) *jo* Pasal 54 ayat (1) Undang-undang No 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
3. Pasal 4 ayat (1) *jo* Pasal 136 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
4. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) 2013;
 - KEPI 4.212
 - KEPI 4.215
 - KEPI 4.38.4

Berdasarkan tuntutan Jaksa Penuntut Umum tersebut maka Bapak AN dan Bapak SS diancam melakukan tindak pidana korupsi dalam Pasal 2 ayat (1) *jo* Pasal 18 Undang-Undang No 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi *jo* Undang-Undang No 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang No 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi *jo* Pasal 55 ayat (1) KUHPidana, dimana masing-masing yaitu Bapak AN dan Bapak SS dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum selama 5 tahun, dalam tuntutan tersebut melihat fakta-fakta dalam persidangan baik bukti yang ada maupun keterangan saksi-saksi yang di hadirkan oleh Jaksa Penuntut Umum ternyata tidak terbukti secara sah dan meyakinkan Bapak AN dan Bapak SS telah melakukan tindak pidana korupsi, sebagaimana dalam dakwaan.

Dalam tuntutan Jaksa Penuntut Umum dalam kasus tersebut ternyata diputus oleh Pengadilan Tipikor Samarinda dalam perkara No 3/Pid.Sus-TPK/2021/PN Smr diputus pada hari Selasa, tanggal 25 Mei, tahun 2021 oleh Majelis Hakim Parmantoni, S.H sebagai Ketua Majelis Hakim dan Anggota Bapak Joni Kondolele, S.H., M.H, H. Ukar Priyambodod, S.H., M.H yang menyatakan dan memutuskan bahwa terdakwa AN, dan terdakwa SS tersebut diatas tidak terbukti secara sah meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwa dalam dakwaan primair dan subsider.

Melihat dan mencermati adanya kasus tersebut diatas membuktikan bahwa tugas dan pekerjaan seorang Jasa Penilai disamping sangat diperlukan oleh pemerintah dan masyarakat ternyata benar-benar mengandung risiko hukum yang tinggi yang dapat menjerat para Jasa Penilai dan membawa para anggota Jasa Penilai masuk tahanan, yang kemudian dalam putusan Majelis Hakim Tipikor dinyatakan bebas dari segala dakwaan Jaksa. Artinya bebas semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Bapak AN dan Bapak SS oleh Jaksa dinyatakan sebagai Tindak Pidana Korupsi akan tetapi oleh Hakim perbuatan tersebut sama sekali tidak terbukti dan bebas.

Dalam putusan Hakim Tipikor tersebut diatas ternyata tidak hanya membebaskan terdakwa akan tetapi juga memerintahkan kepada Jaksa Penuntut Umum agar Bapak AN dan Bapak SS segera dikeluarkan dari rumah tahanan negara, dan juga dalam putusan tersebut Hakim menyatakan memulihkan seperti kembali hak-hak hukum yang dimiliki oleh Bapak AN dan Bapak SS.

B. Formulasi Undang-Undang Ideal Bagi Jasa Penilai

Dinegara hukum suatu peraturan yang di berlakukan untuk kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara maka diperlukan suatu peraturan yang mengatur seperti halnya

undang-undang. Peraturan perundang-undangan itu dibuat untuk mengatur kehidupan masyarakat agar masyarakat hidup dan kehidupannya menjadi tertib, teratur, aman, yang masing-masing individu dapat dilindungi hak dan kewajibannya (Andi Pradikta, 2019). Perilaku kehidupan masyarakat mulai dari ucapan, perbuatan, sikap, tindakan itu semua diatur dengan undang-undang, mengapa demikian hal ini penting agar dalam kehidupan bermasyarakat dapat menjadikan aman, sebagaimana amanah dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 (Muhammad Fadli, 2018).

Menurut pendapat Begir Manan peraturan perundang-undangan adalah keputusan tertulis negara atau pemerintah yang berisi petunjuk atau pola tingkah laku yang bersifat dan mengikat secara umum (Bagir Manan, 1992). Pengertian lain mengenai peraturan perundang-undangan menurut Attamimi adalah peraturan negara di tingkat Pusat dan di tingkat Daerah yang dibentuk berdasarkan kewenangan perundang-undangan, baik bersifat atribusi maupun delegasi (Ady Suprady, *et al*, 2020).

Undang-undang adalah suatu peraturan-peraturan tertulis yang dibuat oleh pemerintah yang kemudian di sahkan oleh DPR yang memuat aturan-aturan tentang perilaku kehidupan masyarakat dibuat dengan tujuan agar kehidupan masyarakat menjadi tertib, teratur dan saling hormat-menghormati akan hak dan kewajibannya yang disertai dengan sanksi. Peraturan perundang-undangan secara formil yaitu peraturan-peraturan yang tertulis yang dibuat oleh pemerintah kemudian disetujui oleh DPR yang dituangkan didalam sebuah tulisan yang kemudian diundangkan dalam Lembaran Negara, sedangkan peraturan yang tidak tertulis namun kenyataannya berlaku dalam masyarakat dan ditaati oleh masyarakat.

Di Indonesia peraturan perundang-undangan telah diatur didalam Undang-Undang No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dimana pada Pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa: “Peraturan Perundang-Undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-Undangan.” Pengertian tersebut menunjukkan, bahwa hierarki peraturan perundangundangan di Indonesia memiliki kekuatan hukum mengikat dan berlaku secara umum dalam membentuk peraturan perundang-undangan di Indonesia

Adapun formulasi Undang-Undang yang mengatur tentang Jasa Penilai yang saat ini sangatlah ditunggu-tunggu oleh masyarakat luas, pemerintah dan Jasa Penilai. Peraturan Undang-Undang ini diharapkan agar dapat mengakomodir aspirasi masyarakat luas yang lebih mengutamakan keadilan, kepastian dan perlindungan hukum serta bermanfaat kepada semua pihak baik masyarakat, pemerintah maupun Jasa Penilai itu sendiri. Formulasi Undang-Undang yang mengatur mengenai Jasa Penilai yang mengandung nilai-nilai keadilan, kepastian dan perlindungan hukum yang mana tetap mendasarkan pada Undang-Undang No 12 tahun 2011, antara lain meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Ketentuan Umum

Dalam ketentuan umum Undang-undang khusus tentang Jasa Penilai akan mengatur pengertian-pengertian maupun ketentuan secara umum tentang apa, bagaimana, tugas dan fungsi, laporan, dan tanggung jawab. Ketentuan umum ini sebagaimana undang-undang yang lain mengatur segala sesuatu yang apabila undang-undang ini dibaca oleh akan memberikan pengertian dan pemahaman akan Jasa Penilai.

2. Pengertian Penilai dan Tujuan Penilaian

Dalam bagian ini akan mengatur mengenai Penilai, apa saja yang dilakukan oleh Jasa Penilai sesuai dengan tugas dan kewenangannya, juga dalam hal ini mengatur tujuan Penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai, juga juga bertujuan untuk kepentingan, hak dan kewajiban serta perlindungan, dan kepastian hukum bagi Jasa Penilai sendiri, pemerintah dan masyarakat.

3. Perizinan

Dalam bagian ini akan mengatur tentang perizinan, syarat-syarat perizinan, pihak yang mengajukan permohonan perizinan serta instansi yang memberikan izin terhadap lisensi Jasa Penilai, jangka waktu lisensi, kewenangan yang boleh dan tidak boleh dilakukan Jasa Penilai.

4. Izin Usaha Jasa Penilai

Dalam bagian ini agar mengatur izin usaha Jasa Penilai meliputi syarat-syarat, jangka waktu, ketentuan wilayah atau daerah oprasi, instansi yang memberikan izin. Hal ini penting karena akan menjadikan dasar hukum yang kuat apabila Jasa Penilai telah memiliki izin ini maka Jasa Penilai dinyatakan legal menurut hukum.

5. Ketentuan Kantor Jasa Penilai

Dalam bagian ini mengatur tentang Kantor Jasa Penilia, alamat, domisili Kantor Jasa Penilai Publik baik pusat, cabang, daerah. Hal ini penting karena memberikan dasar hukum kewenangan wilayah Jasa Penilai.

6. Laporan Jasa Penilai

Dalam bagian ini agar diatur tentang laporan Jasa Penilai yang dimuali dengan kontrak kerja Jasa Penilai, surat perintah kerja Jasa Penilai, daftar lokasi letak tanah yang dinilai, daftar nama-nama para pemilik tanah, besarnya penilaian, batas dan gambar penilaian, nilai yang jelas yang dilakukan oleh Jasa Penilai, batas waktu laporan Jasa Penilai, sanksi keterlambatan laporan terhadap Jasa Penilai, kekuatan hukum dan perlindungan hukum terhadap Penilaian hasil yang dilakukan oleh Jasa Penilai.

7. Kewajiban dan Larangan Jasa Penilai

Pada bagian ini mengatur tentang hal-hal yang dilakukan oleh Jasa Penilai baik kewajiban/keharusan yang dilakukan oleh Jasa Penilai, larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan Jasa Penilai yang dituangkan dalam Pasal-Pasal secara jelas. Adapun kewajiban Jasa Penilai yaitu: melakukan pendataan, terjun ke lokasi yang akan dinilai, melakukan pengukuran serta batas-batas letak tanah yang dinilai, membuat laporan yang di sertai saksi lapangan ketika melakukan penilaian. Larangan bagi Jasa Penilai yaitu: tidak boleh meninggalkan ketentuan syarat-syarat serta tahapan-tahapan yang dilakukan oleh Jasa Penilai ketika melakukan Penilaian dilapangan.

8. Ketentuan Sanski

Dalam bagian ini memuat tentang sanksi-sanksi yang dilakukan oleh Jasa Penilai. Adapun sanksi terhadap Jasa Penilai yaitu meliputi sanksi perdata yang bersifat administratif antara lain denda, surat peringatan terhadap Jasa Penilai, surat teguran, pembekuan izin oprasional sementara waktu oleh Jasa Penilai, pencabutan izin Jasa Penilai. Adapun sanksi Pidana biasa dijatuhkan terhadap Jasa Penilai apabila penilai melakukan tindak pidana antara lain pemalsuan surat-surat, penipuan data, konspirasi kejahatan yang dilakukan oleh penilai apabila penilai melakukan kerjasama dengan pemilik tanah ataupun instasi yang memerintah untuk melakukan *markup* penilaian yang dapat menguntungkan diri sendiri maupun orang lain. Dalam ketentuan sanksi ini agar diatur dengan ketentuan yang jelas yang apabila peraturan yang dibuat menimbulkan berbagi penafsiran.

Formulasi undang-undang tersebut dibuat akan dapat mengakomodir aspirasi semua pihak baik oleh pemerintah, masyarakat dan bagi Jasa Penilai. Peraturan tersebut akan dapat memberikan kemanfaatan atau kegunaan bagi masyarakat luas. Menurut teori John Ralws bahwa keadilan pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam masyarakat. Untuk mencapai keadilan tersebut, maka rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang diperoleh oleh anggota masyarakatnya.

Dalam teori John Rawls tersebut peraturan perundang-undangan yang harus segera dibuat haruslah mengandung prinsip yaitu 1. Kebijakan rasional, dimana artinya peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah adalah merupakan kebijakan publik yang rasional, hal itu penting karena peraturan tersebut segera dibuat guna memenuhi kebutuhan masyarakat luas yang sangat mendesak. Formulasi undang-undang tersebut dibuat dengan tujuan untuk segera mengatur secara yuridis tentang Jasa Penilai. 2. Kesejahteraan masyarakat, dimana artinya bahwa formulasi undang-undang yang segera dibuat tidak lain bertujuan untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat luas, sehingga apabila terjadi tindakan yang dilakukan oleh Jasa Penilai haruslah dapat mensejahterakan semua pihak baik masyarakat, pemerintah. 3. Prinsip kegunaan artinya formulasi undang-undang yang segera dibuat haruslah mengandung kemanfaatan bagi semua pihak baik masyarakat, pemerintah maupun Jasa Penilai.

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara khususnya di negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila dimana menurut teori John Rawls tersebut hakikatnya sesuai dengan falsafah Pancasila yang menjadi dasar negara Indonesia. Dalam falsafah Pancasila formulasi peraturan perundang-undangan yang dibuat juga haruslah mengandung unsur kebijakan masyarakat luas yang mengandung unsur musyawarah sesuai dengan sila ke-4, sedangkan peraturan perundang-undangan yang dilahirkan haruslah mengandung nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana tercantum dalam sila ke-5. Dari prinsip musyawarah dan keadilan tersebut bahwa peraturan perundang-undangan yang dilahirkan hakikatnya mengandung prinsip-prinsip kemanusiaan yang adil dan beradab, dimana peraturan perundang-undangan yang dilahirkan tersebut menghargai akan hak asasi manusia dan keadilan didalam masyarakat.

V. KESIMPULAN

Dari uraian analisis sebagaimana dalam penulisan diatas, maka dengan ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

A. Perlindungan Hukum Bagi Profesi Jasa Penilai

Keberadaan Jasa Penilai Publik di Indonesia telah diakui didalam suatu Peraturan Menteri Keuangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Keberadaan Jasa Penilai juga telah diwadahi dalam suatu kelompok organisasi yaitu Masyarakat Asosiasi Penilai Publik Indonesia yang disingkat dengan MAPI, dimana didalamnya juga dikenal lembaga Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI). Meskipun keberadaan Jasa Penilai sangat dibutuhkan dan sebagai mitra pemerintah dalam hal pemberian penilaian terhadap aset tanah, akan tetapi Jasa Penilai sampai saat ini belum mendapatkan suatu peraturan atau dasar hukum yang mengatur secara khusus seperti profesi Jasa lainnya, hal ini lah menimbulkan suatu permasalahan hukum yang banyak menjerat Jasa Penilai ke ranah hukum baik hukum perdata maupun pidana, karena Peraturan Menteri Keuangan No 56/PMK.01/2017 belum cukup memadai dan tidak sekuat undang-undang, dengan adanya undang-undang yang mengatur secara khusus tentang Jasa Penilai inilah nantinya dapat memberikan suatu perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat, pemerintah dan juga hasil penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai.

B. Formulasi Undang-Undang Ideal Bagi Jasa Penilai

Formulasi peraturan perundang-undangan yang mengatur jasa penilai adalah suatu bentuk peraturan perundang-undangan khusus dan menjadikan sebuah model peraturan perundang-undangan yang substansinya mencakup secara komperhensif/ menyeluruh mulai dari keberadaan jasa penilai, tugas dan wewenang, tujuan, peran jasa penilai, laporan pertanggung jawaban jasa penilai, serta jaminan yang diatur undang-undang yang bersifat memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap jasa penilai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- CstKansil, (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Muhaimin, (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram Univeristy Press.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.____.2014. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Philipus M. Hadjon, (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu: Surabaya.
- Setiono, (2004.) *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret: Surakarta.

Jurnal:

- Abraham Samuel Amanupunjo, dkk, (2020). “Jaminan Perlindungan Profesi Penilai Publik Dalam Konstruksi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik”. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 2. Desember 2020.
- Ady Supryadi, Fitriani Amalia, (2020). “Kedudukan Peraturan Menteri Di Tinjau Dari Hierarki Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia.” *Unizar Law Review*. Vol. 4, No. 2. Desember 2021. Hlm: 146
- Aji Bayu Prasetya, Rahayu Subekti, (2022). “Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol.” *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*. Vol. 10, Nomor 2. Mei 2022. Hlm: 251.
- Al Sentot Sudarwanto, (2018). *Amdal dan Proses Penyusunan (Berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 16 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup)*. Penerbit: UNS Press.
- Andi Pradikta Alvat, (2019). “Politics of Law Human Right Protections in Indonesia.” *Jurnal Daulat Hukum*. Vol. 2, No. 4. Desember 2019. Hlm: 513
- Charles H. Wurtzebach and Mike E. Miles, (1991). *Modern Real Estate Fourth Edition*.
- Dany Try Utama Hurabrata, dkk, (2022). “Hubungan Hukum dan Keadilan di Tinjau dari Filsafat Hukum”. *Nusantara Hasana Journal*. Vol.01, No. 10, Maret 2022.
- Dhaniswara K, Harjono, (2021). *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*. Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
- Elysabet Sry Devi Bruni Simatupang, dkk, (2021). “Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan dalam Perjanjian Kredit yang Dilakukan oleh Appraisal Bank”. *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, Vol. IX, No. 1, April 2021.
- Fatma Ulfatun Najicha, I Gusti Ayu Ketut, (2017). “Politik Hukum Perundang- Undangan Kehutanan Dalam Pemberian Izin Kegiatan Pertambangan Di Kawasan Hutan Ditinjau Dari Strategi Pengelolaan Lingkungan Hidup Yang Berkeadilan”. *Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS*. Vol. V, No. 1. Januari- Juni 2017.
- Frank Vanclay, (2003). “*International Principles for Social Impact Assessment*.” Beech Tree Publishing. Vol. 21, Number 1, March 2003. Page 1.
- Hana Djaja Waluja, (2021). “Kepastian Hukum Terhadap Penilai Publik Sebagai Penentu Nilai Hak Cipta Dalam Jaminan Kredit di Indonesia.” *Jurnal Hukum Statuta*, Vol. 2, No. 2, Agustus 2021.
- Humaira, Chadijah Rizki, (2021). “Jurisdiction Overview of Legal Protection of Wake Land was Removed for Public Interest.” *Jurnal Geuthee*. Vol. 04, Number 03. Desember 2021. Page 173.

- I Nyoman Putu Budiarta, (2019). *"The Existence of Pancasila as a Basic Rule toward the Dispute Settlement of Complaint Offence through Penal Mediation outside the Court of Indonesia."* Journal of Legal. Vol. 22, No. 2, 2019.
- I Putu Bayu Pramitra, (2019). "Analisis Perbandingan Penilaian Jaminan Kredit Oleh Penilai Internal dengan Penilai Independen." Jurnal Modus. Vol. 3, No. 1. Januari 2019. Hlm: 106.
- Ida Ayu Eka, I Ketut Westra, (2020). "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Jasa E-commerce." Jurnal Kerta Semaya. Vol. 8, Nomor 5. Hlm 758.
- Imam Mukhlis, (2009). "Eksternalitas, Pertumbuhan Ekonomi dan Pembangunan dalam Prespektif Teoritis." Jurnal Ekonomi Bisnis, Vol. 3, No. 14, November 2009.
- Lodovicus Lasdi, (2002). *Balance Scorecard Sebagai Rerangka Pengukuran Kinerja Perusahaan Secara Komprehensif dalam Lingkungan Bisnis Global.* Jurnal Widya Manajemen & Akuntasnsi, Vol. 2 N0. 2. Agustus 2002.
- Miguel Chen Austi, et all, (2021). *"Review of Zero Energy Building Concept- Definition and Developments in Latin America: A framework Definition for Application in Panama."* Journal Energies, Vol. 14, September 2021.
- Muhammad Fadli, (2018). "pembentukan Undang-Undang yang Mengikuti Perkembangan Masyarakat." Vol. 5, No. 01. Maret 2018. Hlm: 51
- Nabila Kamal, (2021). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai". Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol 3, No. 1. Januari 2021.
- Putri Lestari, (2020). "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila". SIGn Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 2. Maret 2020.
- R. Juli Moertiono, (2021). "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum." Jurnal Penelitian, Vol. 01, No. 3, September 2021.
- Rija Husaeni, dkk, (2021). "Strategi Keunggulan Bersaing untuk Meningkatkan Kinerja Pada Kantor Jasa Penilai Publik Rija Husaeni dan Rekan." Jurnal Apresiasi Ekonomi, Vol. 9, No. 3, September 2021.
- Sumarja, (2019). "Eksistensi Lembaga Penilai dalam Pengadaan Tanah the Existence of Appraisal agencies in Land Acquisition." Jurnal Agraria dan Pertanahan. Vol. 5, No. 2, November 2019. Hlm: 211.
- Vita Hestiningrum, (2020). "Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penjatuhan Sanksi Pembinaan Terhadap Anak Pelaku Pencurian dengan Pemberatan." Jurnal Pancasila and Law Review, Vol. 1. No.1, Januari- Juni 2020.
- Yuniar Rachman, (2015). "Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang Hasil Laporan yang nilainya Melebihi Harga Pasar." Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 1, No. 1. April 2015. Hlm: 42.
- Zaky Baswendra, Anjar Sri Ciptorukmi, (2016). "Urgensi Peran Appraisal dalam Penyelesaian Kredit Macet pada Perjanjian Kredit Produktif dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik." Privat Law. Vol. IV, No. 2. Juli-Desember 2016. Hlm: 97.
- Bennett, D. (2011). *Strategies and Techniques in Teaching Reading.* Boston: Goucher College.
- Carroll, J.P. (1966). Some neglected relationships in reading and language. *Elementary English*, 43, 511-582.

- Dickinson, D.K. & McCabe, A. (2001). Bringing it all together: The multiple origins, skills, and environmental supports of early literacy. *Learning Disabilities Research and Practice*, 16, 186-202.
- Graves, M., Juel, C., Graves, B., & Dewitz, P. (2011). *Teaching reading in the 21st century, motivating all learners*. Boston, Massachusetts: Allyn & Bacon.
- Jones, C., & Kim, S. (2010). Influences of retail brand trust, off-line patronage, clothing involvement and website quality on online apparel shopping intention: Online apparel shopping intention. *International Journal of Consumer Studies*, 34(6), 627–637. <https://doi.org/10.1111/j.1470-6431.2010.00871.x>
- Mesmer, H.A.E. & Griffith, P.L. (2005). Everybody's selling it: But just what is explicit, systematic phonics instruction?. *International Reading Association*, 366-376.