

Peranan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Antara Profesionalisme Dan Perbuatan Melawan Hukum/Tindak Pidana Korupsi)

Dahnir¹, Muhammad Yamin², Alvin Syahrin³, Sutiarnoto⁴

^{1,2,3,4}Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

E-mail: dahnircaleu@yahoo.co.id (CA)

Abstrak

Dasar ketentuan perundang-undangan pengaturan kewenangan Penilai/KJPP melakukan penilaian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu hanya Pasal 31 s/d Pasal 34 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam pengaturan regulasi yang mengatur Penilai/KJPP tidak ada ketentuan pidana kepada masing-masing pihak yang terlibat didalam penilaian, sehingga pertanggung jawaban pidana antara penilai dengan KJPP dan pihak-pihak yang terlibat dalam penilaian tidak berimbang dan adil, sehingga kepastian hukum serta keadilan hukum tidak tercapai. Regulasi yang mengatur pertanggungjawaban pidana terhadap Penilai/KJPP belum ada, sehingga belum ada juga pertanggungjawaban pidana antara Penilai sebagai pribadi dan KJPP sebagai korporasi.

Kata Kunci: *Public Appraisal Service, Act Against The Law and Corruption Crime.*

Abstract

The basic provisions of the legislation governing the authority of the Appraiser/KJPP to conduct assessments in land acquisition for the public interest are only Article 31 to Article 34 of Law no. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. In the regulatory setting that regulates the Appraiser/KJPP there are no criminal provisions for each party involved in the assessment, so that criminal liability between the appraiser and KJPP and the parties involved in the assessment is not balanced and fair, so that legal certainty and legal justice are not achieved. There are no regulations governing criminal responsibility for the Appraiser/KJPP, so there is no criminal responsibility between the Appraiser as an individual and the KJPP as a corporation.

Keywords: *Public Appraisal Service, Act Against The Law and Corruption Crime.*

Cara Sitasi:

Dahnir, D, dkk. (2022). "Peranan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Antara Profesionalisme Dan Perbuatan Melawan Hukum/Tindak Pidana Korupsi)". *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum Vol. 3, No. 3, Oktober, Pages: 255-263.*

A. Pendahuluan

Kerugian yang dialami pemilik tanah, disebabkan oleh jasa penilai publik atau KJPP akibat penilaian yang dilakukan justru akan memberikan keuntungan kepada pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak yang memperoleh keuntungan dari kerugian yang muncul atau dialami pemilik tanah ialah KJPP atau pihak-pihak dari instansi pemerintahan terkait yang patut diduga melakukan kesepakatan agar melakukan kekeliruan penilaian. Biasanya persoalan ganti rugi yang banyak menguntungkan pihak-pihak tertentu, antara lain:

1. Hasil penilaian yang terlalu mahal atau terlalu murah,
2. Akibat penilaian yang tidak sesuai sering tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP),
3. Tidak terjadi kesepakatan antara KJPP dengan masyarakat pemilik tanah.
4. Terjadi kesepakatan antara pemilik tanah dengan KJPP namun pihak KJPP meminta atau menitip bagian dalam kesepakatan tersebut.

Poin pertama dan kedua dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dinilai oleh KJPP sangat berpotensi menyebabkan kerugian negara

Suatu penelitian tidak dapat dikatakan penelitian apabila tidak memiliki metode penelitian.¹ Metode penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara alami, baik kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental dan non-eksperimental, interaktif dan non-interaktif.² Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data skunder.³ Dalam penelitian kualitatif, proses perolehan data sesuai dengan tujuan penelitian atau masalah, dipelajari secara mendalam dan dengan pendekatan holistik.⁴ Alat pengumpul data dilakukan dengan *library research* yaitu penelitian terhadap dokumen tertulis⁵ Bahan hukum dimaksud juga akan dijadikan sebagai *literature review* yang menarik dan mengevaluasi berbagai jenis sumber yang berbeda termasuk artikel akademik, dan jurnal profesional, buku, dan sumber daya berbasis web.⁶

Prosedur yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah dalam bentuk dokumentasi, yaitu: pedoman yang digunakan berupa catatan atau kutipan, pencarian literatur hukum, buku-buku dan lain-lain yang terkait untuk identifikasi masalah dalam penelitian ini secara offline maupun online.⁷ Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan dengan cara memaparkan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci guna memudahkan penafsiran dalam pembahasan,⁸ melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu merumuskan defenisi hukum berdasarkan asas-asas hukum dari hasil kajian peraturan perundang-undangan dengan melihat berbagai pendapat para ahli dan penulis berkaitan dengan masalah yang dibahas.⁹

B. Pembahasan

1. Dasar Pengaturan Kewenangan KJPP Melakukan Penilaian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau kelahiran Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum membawa perubahan pada iklim pengadaan tanah. Salah satunya muncul peran aktif lembaga penilai atau KJPP untuk melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum. Sebelum Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, persoalan lembaga penilai atau tim penilai harga tanah baru dikenal pada Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang kemudian diubah dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 sedangkan dalam Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tugas untuk melakukan penilaian harga tanah dan objek lainnya masih menjadi tugas dan kewenangan Panitia Pegadaan Tanah.¹⁰

Kewenangan panitia pengadaan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah sekaligus melakukan penilaian terhadap harga tanah yang akan dibebaskan guna melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum dalam implementasi sering kali tidak dapat bersikap obyektif. Penetapan harga tanah

¹ Ismail Koto, "Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme", *Proceeding Seminar Nasional Kewirausahaan*, 2 No. 1, (2021): p.1052-1059.

² Ismail Koto, "Review Of Criminal Law On The Consumption Of Food And Drug Containing Narcotics And Psychotropics (Analysis Of Decision NO. 17 K/MIL/2016)", *International Proceeding Of Law & Economics* 2020.

³ Ismail Koto, "Kebijakan Hukum Terhadap Perbuatan Penggunaan Merek Yang Sama Pada Pokoknya", *SANKSI: Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*, Tahun 2022.

⁴ Rahimah & Ismail Koto, "Implications of Parenting Patterns in the Development of Early Childhood Social Attitudes". *IJRS: International Journal Reglement & Society* 3, No. 2, (2022): p.129-133.

⁵ Rahmat Ramadhani, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum* 3, No. 1, (2022): p. 47.

⁶ Rahmat Ramadhani, "Legalisasi Aset Tanah Dan Asupan Modal Usaha Menengah Kecil Masyarakat", *Seminar Nasional Kewirausahaan*, 2, No. 1, (2021): p. 280.

⁷ Rahmat Ramadhani, "Peran Serta Masyarakat dalam Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemic Covid-19", *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi (SANKSI)*, 1, No. 1, (2022): p. 3.

⁸ Rahmat Ramadhani & Ummi Salamah Lubis, "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society* 2, No. 3, (2021): p. 138.

⁹ Farid Wajdi & Rahmat Ramadhani, "Legal Problems of Land Services Online", *IJRS: International Journal Reglement & Society* 3, No. 1, (2022): p. 20.

¹⁰ Agus Suntoro et.al, *Kajian Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta Pusat: Komnas HAM, (2018), p. 86.

yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah cenderung berpihak pada pihak yang membutuhkan tanah dan mengabaikan kepentingan pihak pemilik atau pemegang hak atas tanah. Faktor tersebutlah yang menjadi salah satu yang mendorong lahirnya pengaturan lembaga penilai melalui Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk menghitung besarnya ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan juga pengalaman kesulitan dalam menetapkan lembaga penilai apakah Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ataupun Panitia Pengadaan Tanah itu sendiri.¹¹

Penilai tanah atau lembaga penilai memiliki legitimasi yang diatur didalam Pasal 31 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan kewenangan secara atributif kepada Penilai Pertanahan, berupa wewenang untuk menentukan harga/nilai tanah yang selanjutnya digunakan sebagai dasar penetapan ganti rugi. Wewenang Penilai Pertanahan tidak hanya terbatas menilai harga tanah (permukaan tanah) tetapi juga meliputi penilaian terhadap harga/nilai ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai, yaitu kerugian non-fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa. Hal tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 34 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi:

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengharuskan lembaga penilai merupakan lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Otoritas Pertanahan untuk melakukan penilaian terhadap obyek pengadaan tanah. Dalam melaksanakan penilaian, Penilai harus memperhatikan beberapa hal, yaitu:

1. Nilai ganti kerugian diambil dari nilai yang ada pada saat pengumuman Surat Keputusan Penetapan Lokasi;
2. Nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk per bidang tanah; dan ketiga, penetapan nilai ganti kerugian merupakan dasar melakukan musyawarah.

Pusat Pembinaan Profesi Keuangan, Sekjen Kementerian Keuangan RI selaku pembina para Penilai (KJPP), menilai, permasalahan penilaian dalam pengadaan tanah selama ini terjadi karena beberapa sebab, sebagai berikut:¹²

1. Petugas belum paham kegiatan persiapan, perencanaan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil akibat sosialisasi terbatas, termasuk dalam regulasi pengadaan tanah;
2. Dalam berbagai proyek belum adanya dokumen perencanaan atau tidak adanya daftar nominatif atau dalam penyusunan daftar nominatif tersebut banyak hal yang tidak sesuai. Padahal daftar nominatif bisa didialogkan dan akan berpengaruh pada nilai ganti rugi yang diterima oleh masyarakat terdampak;
3. Dokumen penetapan lokasi (tahap persiapan) tidak ditanda tangan oleh kepala daerah setempat;

¹¹*Ibid*, p. 86-87

¹²*Ibid*, p. 89-90

4. Tanggal penilaian tidak berdasarkan tanggal penetapan lokasi. Penilai ganti rugi dilakukan setelah infrastruktur terbangun, sehingga menjadi temuan KPK. Data pembandingan terkontaminasi oleh pembangunan infrastruktur yang sudah terbangun;
5. Penilaian publik belum memenuhi Standar Penilaian Indonesia, dan
6. Proses di Pengadilan.

Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 dasar penilaian yang digunakan ialah Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*), yang didasarkan pada beberapa hal, sebagai berikut:¹³

1. Kepentingan pemilik (*value to the owner*), dapat diartikan manfaat ekonomi yang berasal dari penguasaan atau kepemilikan dari suatu properti;
2. Kesetaraan dengan Nilai Pasar. Jika data pasar tidak tersedia maka dapat disetarakan dengan nilai berdasarkan potensi penggunaannya tanpa melihat kepentingan rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
3. Sesuai dengan obyek pengadaan tanah;
4. Unsur luar biasa terkait dengan kerugian non fisik disebabkan adanya keterpaksaan bagi pemilik properti untuk melepaskan haknya;
5. Kepemilikan properti tidak terbatas hanya kepada kepemilikan hak saja, namun dapat diartikan pada penguasaan, pengelolaan dan pemanfaatan atas properti sesuai yang diatur oleh peraturan perundangan yang berlaku.

Objek penilaian dalam penentuan kerugian sesuai dengan SPI 306, sebagai berikut:¹⁴

1. Kerugian fisik, meliputi:
 - a. Tanah;
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. Bangunan;
 - d. Tanaman;
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan.
2. Kerugian non fisik, meliputi:
 - a. Kehilangan pekerjaan atau bisnis;
 - b. Kerugian emosional (*solatium*);
 - c. Biaya transaksi yang antara lain meliputi biaya pindah dan pengosongan, pajak atau BPHTB, dan biaya PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - d. Kompensasi masa tunggu (bunga);
 - e. Kerugian sisa tanah;
 - f. Kerusakan fisik lainnya, terdapat bangunan yang terpotong akibat namun masih dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya.

Instrumen tersebut secara jelas telah memberikan wewenang kepada appraisal (KJPP) untuk melakukan penilaian secara objektif dan faktual, termasuk mempertimbangkan mengenai adanya kerugian emosional (*solatium*), kehilangan pekerjaan atau bisnis, termasuk kerugian non fisik lainnya. Akan tetapi, tampaknya selain soal standarisasi komponen penilaian tersebut yang belum sepenuhnya dipahami adalah tingkat kepatuhan terhadap pemenuhan instrumen tersebut.¹⁵

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Atau Korupsi Yang Dilakukan KJPP Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sehingga Berpotensi Merugikan Keuangan Negara

KJPP termasuk kedalam jenis badan usaha yang tidak berbadan hukum. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, berbunyi: "KJPP dapat berbentuk badan usaha:

- a. Perseorangan;
- b. Persekutuan perdata

¹³ Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), *Kode Etik Penilai Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VI-2015*, Jakarta Selatan: MAPPI, (2015), p. 3-4

¹⁴ *Ibid*, p. 5-6

¹⁵ Agus Suntoro et.al, *Op.Cit*, pl. 91

c. Firma”.

Dengan demikian, KJPP yang berbentuk badan usaha tidak berbadan tentunya sifat pertanggungjawaban hukumnya langsung kepada para penilai yang tergabung didalam KJPP tersebut.

KJPP atau penilai tanah sangat mungkin melanggar Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, sebagai berikut:

1. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, berbunyi:

“Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)”.

Unsur-unsur Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, sebagai berikut:

- a. Setiap orang;
 - b. Secara melawan hukum;
 - c. Perbuatan memperkaya diri sendiri dan orang lain atau suatu korporasi;
 - d. Dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.
2. Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, berbunyi:

”Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)”.

Unsur-unsur Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, sebagai berikut:

- a. Setiap orang;
- b. Dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi;
- c. Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan;
- d. Dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.

Van Hamel mengatakan unsur-unsur tindak pidana dibagi dalam 2 (dua) jenis, yakni :

- a. Mengenai diri orang yang melakukan perbuatan dimana unsur yang pertama ini sebagai unsur subjektif pelaku;
- b. Mengenai di luar diri si pembuat dimana unsur yang kedua ini sebagai unsur objektif dari perbuatan si pelaku.¹⁶

Unsur yang pertama dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yaitu “orang” merupakan unsur subjektif. Unsur subjektif menurut P.A.F. Lamintang adalah unsur-unsur yang melekat pada diri si pelaku atau yang berhubungan dengan diri si pelaku, dan termasuk kedalamnya yaitu segala sesuatu yang terkandung di dalam hatinya.¹⁷

Umumnya subjek tindak pidana menurut Andi Hamzah adalah ”barang siapa” atau ”setiap orang”.¹⁸ Penggunaan istilah ”orang” dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi menunjukkan perorangan atau korporasi. Artinya, pelaku tindak pidana dapat manusia secara individu dan badan usaha berupa badan hukum dan bukan badan hukum.

¹⁶ Moeljatno, *Kitab Undang Undang Hukum Pidana*, Jakarta: Bumi Aksara, (2001), p. 58

¹⁷ P.A.F. Lamintang, *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: Sinar Baru, (1990), p. 193

¹⁸ Andi Hamzah (I), *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Perkembangannya*, Jakarta: Sofmedia, (2012), p. 125

Unsur selanjutnya baik yang termuat dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, selain unsur “orang” termasuk sebagai unsur-unsur objektif. Unsur-unsur objektif menurut P.A.F. Lamintang adalah unsur-unsur yang ada hubungannya dengan keadaan-keadaan mana tindakan-tindakan dari si pelaku itu harus dilakukan.¹⁹ Unsur objektif berwujud dari kelakuan atau perbuatan atau akibat dari perbuatan si pelaku.

Unsur-unsur objektif sebagaimana yang terdapat Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi harus dipenuhi oleh pelaku tindak pidana, yaitu orang yang melakukan tugas penilaian tanah telah melakukan pelaporan penilaian yang tidak transparan yang mana bertujuan untuk memperkaya diri sendiri dan orang lain atau korporasi yang menyebabkan kerugian keuangan negara atau perekonomian negara, maka tindak pidana korupsi berupa memperkaya diri sendiri dan orang lain atau korporasi telah sempurna. Akibat perbuatan pidana yang sempurna dilakukan adalah terwujudnya tingkah laku; terwujudnya akibat; dan terdapatnya hubungan kausal (*causaal bevand*) antara wujud tingkah laku dan akibat konstitutif (akibat terlarang).²⁰

Penguraian di atas dapat dipahami merupakan bagian dari perbuatan aktif dari pelaku tindak pidana korupsi berupa memperkaya diri sendiri dan orang lain atau korporasi. Artinya, pelaku atau orang aktif dalam berbuat baik memperoleh atau menambah aset kekayaan dengan memberikan laporan penilaian tanah yang tidak transparan. Unsur-unsur tindak pidana yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi memenuhi perbuatan melawan hukum formal/materil atau *formele/materiele wederrechtelijkheid* dimana perbuatan tersebut telah memenuhi semua unsur yang terdapat dalam rumusan dari suatu delik menurut undang-undang atau perbuatan belum diatur tetapi masih dapat dikategorikan pasal tersebut.

Selanjutnya, Unsur-unsur objektif sebagaimana yang terdapat Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi harus dipenuhi oleh pelaku tindak pidana, yaitu orang yang melakukan tugas penilaian tanah tidak melaksanakan tugas sebagaimana mestinya atau memerintahkan pihak lain yang tidak berkompeten untuk melaksanakan pekerjaannya akibatnya penilaian tidak berjalan sesuai SPI yang mana bertujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi dengan menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan menyebabkan kerugian keuangan negara atau perekonomian negara, maka tindak pidana korupsi berupa menguntungkan diri sendiri telah sempurna. Akibat perbuatan pidana yang sempurna dilakukan adalah terwujudnya tingkah laku; terwujudnya akibat; dan terdapatnya hubungan kausal (*causaal bevand*) antara wujud tingkah laku dan akibat konstitutif (akibat terlarang).

Penguraian di atas dapat dipahami merupakan bagian dari perbuatan aktif dari pelaku tindak pidana korupsi berupa menguntungkan diri sendiri. Artinya, pelaku atau orang aktif dalam berbuat melakukan perbuatan lain yang tidak seharusnya dia lakukan dan bertentangan dengan tugas pekerjaannya, maka di sini telah terdapat menyalahgunakan kesempatan karena jabatan atau kedudukan sebagai penilai tanah. Unsur-unsur tindak pidana yang terdapat dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi memenuhi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum formal atau *formele wederrechtelijkheid* dimana perbuatan tersebut telah memenuhi semua unsur yang terdapat dalam rumusan dari suatu delik menurut undang-undang sehingga lebih bernilai kepastian dan akan lebih mudah untuk membuktikan dalam persidangan terkait korporasi memenuhi unsur yang termuat dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Sehingga pada satu sisi seolah-olah KJPP telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan SPI dan KEPI, namun pada sisi yang lain apabila laporan yang disajikan tidak menyajikan kejelasan, transparansi dan pendekatan yang konsisten maka tidak menutup kemungkinan penilai melakukan perbuatan melawan hukum, perbuatan yang sengaja tersebut dapat mengarah pada kerugian keuangan negara dimana penilai melakukan tugasnya dengan tujuan untuk mengambil keuntungan pribadi atau menguntungkan pemberi tugas atau kuasa pengguna anggaran dari Instansi pemberi tugas. Hal tersebut juga sesuai dengan Dodi Anshari, S.T, MAPPI (Cert) yang menyatakan:²¹

“Pada intinya setiap kami melakukan penilaian selalu berpegang kepada SPI dan KEPI, namun apabila ada Penilai yang dari kegiatan penilaian diduga melakukan perbuatan melawan hukum maka

¹⁹ *Ibid*, p. 194

²⁰ Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana II*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, (2005), p. 214

²¹ Wawancara dengan Penilai sekaligus Pimpinan Cabang KJPP Yanuar Bey dan Rekan Cabang Medan atas nama Dodi Anshari, S.T, MAPPI (Cert) pada tanggal 18 Mei 2020

menjadi tanggung jawab dari Penilai secara pribadi, KJPP hanya sebagai wadah persekutuan dari Penilai dan rekan sesama penilai. Apabila dalam melakukan penilaian terdapat perbuatan melawan hukum atau korupsi maka penilai harus mempertanggung jawabkan baik secara pidana maupun secara administrasi, tetapi penilai selama ini selalu berpegang kepada SPI dan KEPI”.

Disinilah diperlukan kejelian aparat hukum melihat antara profesionalitas KJPP dengan perbuatan melawan hukum yang berpotensi merugikan keuangan Negara, terhadap pelaksanaan tugas KJPP terhadap pekerjaan/penilaian yang dilakukan melibatkan keuangan Negara/tanah untuk kepentingan umum. Dimana biasanya tanah yang diperoleh oleh instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tidak sesuai dengan konsep awal bahkan cenderung kemahalan

3. Pertanggungjawaban Pidana KJPP Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

KJPP atau penilai memiliki lembaga yang dapat menilai tindakan yang dilakukan atau pekerjaan uang dijalankannya sudah sesuai dengan SPI atau KEPI. Lembaga tersebut disebut Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Lembaga tersebut keberadaannya salah satunya untuk menerima pengaduan dari pemakai jasa yang merasa dirugikan. Didalam MAPPI terdapat Dewan Penilai yang bertugas untuk menerima dan memproses aduan yang terkait penilaian, perilaku anggota dan KJPP serta melakukan kegiatan yang bersifat pencegahan penyimpangan terhadap KEPI DAN SPI. Dewan Penilai secara terperinci memiliki kewenangan, sebagai berikut:

1. Mengawasi ketaatan anggota dalam rangka pencegahan potensi pelanggaran terhadap KEPI dan SPI;
2. Menerima dan memproses aduan atas dugaan pelanggaran KEPI dan SPI terkait praktik Penilaian yang dilakukan oleh anggota MAPPI dan BUJP (Badan Usaha Jasa Penilaian);
3. Pada saat memproses aduan pada butir b Dewan Penilai menginformasikan secara tertulis kepada Dewan Pengurus Nasional;
4. Dalam proses aduan yang dimaksud butir b di atas, Dewan Penilai melakukan sidang profesi yang dalam pelaksanaannya diatur dalam program kerja Dewan Penilai;
5. Memberikan sanksi kepada anggota dan Badan Usaha Jasa Penilai terhadap pelanggaran KEPI dan SPI;
6. Bekerjasama dengan Dewan Pengurus Nasional menunjuk dan menetapkan seseorang untuk memberikan keterangan ahli;
7. Melakukan mediasi dan atau arbitrase terhadap terjadinya perselisihan atau sengketa antar anggota terkait keprofesian;
8. Dapat membentuk unit kerja untuk melaksanakan tugas, fungsi dan wewenangnya;

Dewan Penilai yang memproses aduan akan melakukan pemeriksaan terhadap seluruh tindakan penilai publik telah sesuai dengan standar prosedur penilaian baik SPI dan KEPI. Apabila ternyata penilai telah melakukan sesuai prosedur dan ruang lingkup penugasan yang telah diberikan pemakai jasa namun ternyata hasil penilaian terhadap objek penilaian tidak sesuai dengan kehendak pemakai jasa maka dalam hal ini penilai publik dapat dinyatakan tidak bersalah.²² Artinya, jika Dewan Penilai menyatakan penilai publik tidak bersalah maka pemakai jasa seharusnya tidak dapat menuntut atau mempersengkatakan persoalan tersebut.²³ Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Ir. Setiawan MAPPI (Cert), yang menyatakan:²⁴

“Dewan Penilai MAPPI Pusat selalu melakukan pemantauan kepada semua Penilai di seluruh Indonesia, apabila terdapat penilai yang tergabung dalam KJPP tertentu melanggar SPI dan KEPI dimana Dewan Penilai akan melakukan pembinaan dan penindakan dengan cara akan kami laporkan ke Kementerian Keuangan untuk di cabut izin sebagai penilai. Selanjutnya, pertanggungjawaban pidana dari kegiatan penilaian, apabila diduga melakukan perbuatan melawan hukum maka menjadi tanggung jawab dari Penilai secara pribadi, KJPP tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena bukan badan

²² Miranda Djati, Kashadi & Siti Malikhatun Badriyah, "Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan", *Dalam Diponegoro Law Review* 5 No. 2, (2016): p. 7.

²³ http://www.medanbisnisdaily.com/new/read/2013/03/02/15813/hanya_mappi_berwenang_nyatakan_pelanggaran_spi, diakses 1 april 2020

²⁴ Wawancara dengan Ketua Dewan Penilai MAPPI Pusat atas nama Ir. Setiawan MAPPI (Cert) pada tanggal 19 Mei 2020

hukum hanya berbentuk persektuan perdata, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK)”.

Hal tersebut juga senada dengan pernyataan Pangkat Sudiandoyo, yakni:²⁵

“PPPK (Pemeriksa Penilai dan Profesi Keuangan Lainnya) selalu melakukan review kepada semua Penilai/KJPP di seluruh Indonesia, apabila ada aduan dari MAPPI dimana terdapat penilai/ KJPP melanggar SPI dan KEPI, terhadap hal tersebut akan dilakukan pemeriksaan, apabila terbukti melanggar SPI dan KEPI pihak Kementerian Keuangan akan mencabut izin sebagai penilai. Selanjutnya, pertanggungjawaban pidana dari kegiatan penilaian, apabila diduga melakukan perbuatan melawan hukum maka menjadi tanggung jawab dari Penilai secara pribadi, KJPP tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena KJPP bukan badan hukum hanya berbentuk persektuan perdata, sesuai dengan ketentuan dalam PMK”.

Kondisi di atas tidak seharusnya menghapus pidana jika dari dilihat dari sisi hukum pidana. Sub Bab sebelumnya telah diuraikan beberapa pasal yang mungkin dikenakan kepada KJPP atau penilai publik jika menyebabkan kerugian pada negara atau perekonomian Negara dimana untuk melihat pertanggungjawaban KJPP tidak dapat dilakukan menggunakan teori pertanggungjawaban pidana badan hukum akan tetapi teori pertanggungjawaban manusia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik dimana disana disebutkan KJPP bukan badan hukum sebagaimana sub bab sebelumnya. Unsur-unsur yang harus dipenuhi ketika KJPP atau penilai publik diduga melakukan tindak pidana, sebagai berikut:

1. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Unsur-unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut:
 - a. Kemampuan bertanggungjawab;
 - b. Kesalahan berupa kesengajaan;
 - c. Tidak adanya alasan penghapusan pidana.
2. Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Unsur-unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut:
 - a. Kemampuan bertanggungjawab;
 - b. Kesalahan berupa kesengajaan;
 - c. Tidak adanya alasan penghapusan pidana.

Merujuk penguraian di atas maka terdapat sebuah peristiwa hukum, terkait penilai publik yang pernah didakwa tanpa ada pemeriksaan yang dilakukan oleh MAPPI. Penilai publik tersebut Samsyul Hadi, dimana penilai tersebut dituntut menyalahi aturan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dengan modus penilai aset yang tidak sesuai nilai pasar.²⁶ Hal tersebut tidak seharusnya terjadi tanpa sidang etik MAPPI dan jika terjadi tentu akan berpotensi membebaskan Terdakwa karena untuk menentukan terjadi kesalahan atas pekerjaan yang berpedoman pada SEPI dan KEPI yang mampu hanya MAPPI bukan penegak hukum.

C. Penutup

1. Kesimpulan

Dasar ketentuan perundang-undangan pengaturan kewenangan Penilai/KJPP melakukan penilaian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu hanya Pasal 31 s/d Pasal 34 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam pengaturan regulasi yang mengatur Penilai/KJPP tidak ada ketentuan pidana kepada masing-masing pihak yang terlibat didalam penilaian, sehingga pertanggung jawaban pidana antara penilai dengan KJPP dan pihak-pihak yang terlibat dalam penilaian tidak berimbang dan adil, sehingga kepastian hukum serta keadilan hukum tidak tercapai. Regulasi yang mengatur pertanggungjawaban pidana terhadap Penilai/KJPP belum ada, sehingga belum ada juga pertanggungjawaban pidana antara Penilai sebagai pribadi dan KJPP sebagai korporasi.

²⁵ Wawancara dengan Kasubbid Pemeriksa Penilai dan Profesi Keuangan Lainnya atas nama Pangkat Sudiandoyo pada tanggal 19 Mei 2020

²⁶ <http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2013/03/02/15813/hanya-mappi-berwenang-nyatakan-pelanggaran-spi/>, diakses 19 Mei 2020

2. Saran

Agar dilakukan perubahan oleh Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat dengan memperjelas klausul Pasal 34 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan mempertegas kewenangan Penilai/KJPP. Agar didalam pengaturan regulasi yang mengatur Penilai/KJPP dimasukkan ketentuan pidana kepada masing-masing pihak yang terlibat didalam penilaian, sehingga pertanggung jawaban pidana antara penilai dengan KJPP berimbang dan adil, dan kepastian hukum serta keadilan hukum dapat tercapai. Agar dalam pengaturan regulasi yang mengatur Penilai/KJPP disamping dimasukkan ketentuan pidana kepada masing-masing pihak yang terlibat didalam penilaian, juga diatur pertanggung jawaban pidana antara penilai sebagai pribadi dan pertanggungjawaban pidana KJPP sebagai korporasi.

Daftar Pustaka

- Chazawi, Adami. 2005. *Pelajaran Hukum Pidana II*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Djati, Miranda, Kashadi & Siti Malikhatun Badriyah. 2016. "Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan", *Dalam Diponegoro Law Review* 5 No. 2.
- Hamzah, Andi. 2012. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Perkembangannya*, Jakarta: Sofmedia.
http://www.medanbisnisdaily.com/new/read/2013/03/02/15813/hanya_mappi_berwenang_nyatakan_pelanggaran_spi, diakses 1 april 2020
<http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2013/03/02/15813/hanya-mappi-berwenang-nyatakan-pelanggaran-spi/>, diakses 19 Mei 2020
- Koto, Ismail. 2020. "Review Of Criminal Law On The Consumption Of Food And Drug Containing Narcotics And Psychotropics (Analysis Of Decision NO. 17 K/MIL/2016)", *International Proceeding Of Law & Economics*.
- Koto, Ismail. 2021. "Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme", *Proceeding Seminar Nasional Kewirausahaan*, 2 No. 1.
- Koto, Ismail. 2022. "Kebijakan Hukum Terhadap Perbuatan Penggunan Merek Yang Sama Pada Pokoknya", *SANKSI: Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*.
- Lamintang, P.A.F. 1990. *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: Sinar Baru.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). 2015. *Kode Etik Penilai Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VI-2015*, Jakarta Selatan: MAPPI.
- Moeljatno. 2001. *Kitab Undang Undang Hukum Pidana*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Rahimah & Ismail Koto. 2022. "Implications of Parenting Patterns in the Development of Early Childhood Social Attitudes". *IJRS: International Journal Reglement & Society* 3, No. 2.
- Ramadhani, Rahmat & Ummi Salamah Lubis, (2021). "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society* 2, No. 3.
- Ramadhani, Rahmat. (2021). "Legalisasi Aset Tanah Dan Asupan Modal Usaha Menengah Kecil Masyarakat", *Seminar Nasional Kewirausahaan*, 2, No. 1.
- Ramadhani, Rahmat. (2022). "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum* 3, No. 1.
- Ramadhani, Rahmat. (2022). "Peran Serta Masyarakat dalam Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemic Covid-19", *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi (SANKSI)*, 1, No. 1.
- Suntoro, Agus et.al. 2018. *Kajian Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta Pusat: Komnas HAM.
- Wajdi, Farid & Rahmat Ramadhani. (2022). "Legal Problems of Land Services Online", *IJRS: International Journal Reglement & Society* 3, No. 1.