

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
TERHADAP PERAN PROFESI PENILAI PERTANAHAN
(Studi Kasus Penilai Pertanahan KJPP Andi Tiffani Kabupaten Sleman
Dalam Menilai Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan
Tol Solo-Yogyakarta)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:

MUHAMMAD NAZLA HUSAIN FAKHRUZAKI
17103060029

PEMBIMBING:

SURUR ROIQOH, S.H.I., M.H.

**PROGRAM STUDI PERBANDINGAN MAZHAB HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2024**

ABSTRAK

KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) merupakan badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian. Berdasarkan amanat dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa salah satu tugas dari KJPP adalah menilai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu objek pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Tol Solo-Yogya. Salah satu penilai pertanahan yang menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan tol Solo-Yogya adalah KJPP Andi Tiffani. Penilai pertanahan dari KJPP Andi Tiffani menilai wilayah di Kabupaten Sleman, yaitu; Desa Purwomartani, Tamanmartani, Selomartani, Tirtomartani, dan Tirtoadi. Dari 5 (lima) wilayah yang dinilai oleh penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani, desa yang paling luas, bidang dan hasilnya paling besar yaitu desa Tamanmartani, di mana Terdapat 467 bidang dengan luas sekitar 248.740 M² dengan Nilai Pengganti Wajar Rp. 637.314.807.699. Untuk itu, penelitian ini fokus membahas mengenai praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, yang kemudian dianalisis menggunakan hukum Islam dan hukum positif.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*) dan bersifat *deskriptif-analitik*. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara kepada penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dan masyarakat yang tempat tinggalnya terkena pengadaan tanah. Sumber data sekunder yaitu, dokumentasi berupa laporan, catatan, transkrip, buku dan yang berhubungan dengan praktik penilai pertanahan KPJJ Andi Tiffani. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *normatif-empiris*, analisis data kualitatif dengan metode induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa; *pertama*, praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan tol Solo-Yogya yaitu dengan menilai kerugian fisik berupa nilai pasar, dan juga menilai ganti kerugian non fisik. Kedua, praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani sejalan dengan teori *maṣlaḥah* karena memberikan kemaslahatan kepada masyarakat dalam bentuk nilai ganti kerugian yang tinggi dan kemaslahatan bagi pemerintah yaitu terlaksananya pengadaan tanah dengan lancar karena masyarakat tidak banyak yang melakukan penolakan. Kemudian, praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani juga sejalan dengan hukum positif karena dalam praktiknya selalu berpedoman pada UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan bagi Kepentingan Umum, Petunjuk Teknis Nomor 4/Juknis-100.HK.02.01./VIII/2020 tentang Penilai Pertanahan Direktorat Jenderal Alih Fungsi Tanah dan Pengembangan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan juga diatur di dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) – 304.

Kata Kunci: *Andi Tiffani, Penilai Pertanahan, Kemaslahatan*



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Muhammad Nazla Husain Fakhruzaki

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan
Hukum Universitas Islam Negeri Sunan
Kalijaga Di Yogyakarta

Assalaamu'alaikum wr.wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Muhammad Nazla Husain Fakhruzaki
NIM : 17103060029
Prodi : Perbandingan Mazhab Hukum
Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
TERHADAP PERAN PROFESI PENILAI
PERTANAHAN (Studi Kasus Penilai Pertanahan KJPP
Andi Tiffani Kabupaten Sleman Dalam Menilai Objek
Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Solo-
Yogyakarta)**

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Perbandingan Mazhab Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalaamu'alaikum wr.wb.

Yogyakarta, 14 Zulkaidah 1445 H
23 Mei 2024 M

Pembimbing

SURUR ROIQOH, S.H.I., M.H.
NIP. 19861113 000000 2 301



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-918/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP PERAN PROFESI
PENILAI PERTANAHAN (STUDI KASUS PENILAI PERTANAHAN KJPP ANDI
TIFFANI KABUPATEN SLEMAN DALAM MENILAI OBJEK PENGADAAN
TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL SOLO-YOGYAKARTA)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUH. NAZLA HUSAIN FAKHRUZAKI
Nomor Induk Mahasiswa : 17103060029
Telah diujikan pada : Jumat, 16 Agustus 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

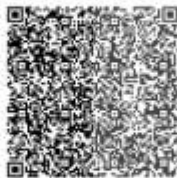
TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Surur Roiqoh, M.H.
SIGNED

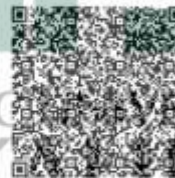
Valid ID: 66c83271d6625



Penguji I

Dr. Hijrian Angga Prihantoro, Lc., L.L.M.
SIGNED

Valid ID: 66c82d1a2fe04



Penguji II

Husnul Khitam, Lc., M.H.
SIGNED

Valid ID: 66c805291a256



Yogyakarta, 16 Agustus 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 66cb2f899031



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Nazla Husain Fakhruzaki
NIM : 17103060029
Prodi : Perbandingan Mazhab Hukum
Fakultas : Syaria'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 14 Zulkaidah 1445 H
23 Mei 2024 M



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Muhammad Nazla Husain Fakhruzaki
NIM: 17103060029

MOTTO

"Barangsiapa Menempuh Jalan Untuk Mendapatkan Ilmu

Allah Mudahkan Baginya Jalan Menuju Surga"

~HR. Muslim~



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

- Keluargaku tercinta, yang telah memberikan do'a, dukungan, serta motivasi.
- Orang yang saya cintai, yang telah memberikan dukungan, perhatian, dan kebijaksanaan.
- Almamater tercinta, Prodi Perbandingan Mazhab Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi yang digunakan dalam skripsi ini adalah transliterasi yang telah menjadi keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 158 tahun 1987, yang ringkasnya sebagai berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	be
ت	Ta	t	te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	Ha	h	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	de
ذ	Žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er

ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘...	koma tebalik di atas
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we

هـ	Ha	h	ha
ء	Hamzah	...	apostrof
ي	Ya	y	ye

2. Vokal

a. Vokal Tunggal

Tanda	Nama	Huru Latin	Nama
—	Fathah	A	A
—	Kasrah	I	I
—	ḍammah	U	U

b. Vokal Rangkap

Tanda dan Huruf	Nama	Huru Latin	Nama
...ي	Fathah	Ai	a dan i
...و	kasrah	au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	Ditulis	Kataba
فَعَلَ	Ditulis	fa'ala
ذَكَرَ	Ditulis	Žukira

يَذْهَبُ	Ditulis	Yazhabu
سُئِلَ	Ditulis	su'ila

3. Maddah

Harakat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
ا. ي.	fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ي.	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و.	ḍammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	Ditulis	qāla
رَمَى	Ditulis	Rāmā
قِيلَ	Ditulis	Qīla
يَقُولُ	Ditulis	Yaqūlu

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua yaitu:

1. Ta marbutah hidup

2. Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah “t”
3. Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah “h”

Jika pada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutah itu transliterasinya ha.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	Ditulis	rauḍah al-aṭfāl
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	Ditulis	al-madīnah al-munawwarah
طَلْحَة	Ditulis	ṭalḥah

5. Syaddah (tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam system tulisan arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, dalam transliterasi tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf sama dengan huruf yang diberi tanda tasydid.

Contoh:

رَبَّنَا	Ditulis	Rabanā
نَزَّلَ	Ditulis	Nazzala

الْبِرُّ	Ditulis	al-birru
الْحَجُّ	Ditulis	al-ḥajju
نُعَمَ	Ditulis	nu''ima

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf alif lam (ال). Namun dalam transliterasi ini kata sandang dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah.

1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah ditransliterasikan sesuai bunyinya, yaitu huruf /1/ diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyyah maupun huruf qamariyyah kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sandang.

Contoh:

الرَّجُلُ	Ditulis	ar-rajulu
السَّيِّدَةُ	Ditulis	as-sayyidatu

الشَّمْسُ	Ditulis	asy-syamsu
القَمَرُ	Ditulis	al-qamaru
البَدِيعُ	Ditulis	al-ba'du
الْجَلَالُ	Ditulis	al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَدْخُلُونَ	Ditulis	Tadkhulūna
النَّوْءُ	Ditulis	an-nau'u
شَيْءٌ	Ditulis	syai'un
إِنَّ	Ditulis	Inna
أَمَرْتُ	Ditulis	Umirtu
أَكَلٌ	Ditulis	Akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun harf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata yang lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	ditulis	-Wa <i>innallāha</i> lahuwa khair ar-rāziqīn.
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	Ditulis	- <i>Wa aufū al-kaila wa al-mizan.</i>
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَهَا وَمُرْسَاهَا	Ditulis	Bismillāhi majrēha wa mursāhā
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	Ditulis	-Wa lillāhi 'alan-nāsi <i>hijju al-baiti man-istatā'a ilaihi sabilā.</i>
		-Wa <i>lillahi 'alan-nāsi hijjul-hijjul-baiti man-istata'a ilaihi sabilā.</i>

9. Huruf kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital dikenal, namun dalam transliterasi ini huruf tersebut dipergunakan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya:

Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf yang nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	Ditulis	Wa mā Muhammadun illā rasūl
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا	Ditulis	Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi lallaẓi bi Bakkata mubārakan
شَهْرُ الرَّمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	Ditulis	-Syahru Ramaḍāna al-laẓi unzila fīh al-Qur'ān.
وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأَفْقِ الْمُبِينِ	Ditulis	-Wa laqad rā'ahu bi al-ufuq al- mubīn.
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	Ditulis	Alḥamdulillāhi rabbi al-'ālamīn

KATA PENGANTAR



الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا رسول الله. والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد

Segala Puji bagi Allah Swt. yang senantiasa memberikan kepada kita kenikmatan yang besar terutama kenikmatan Iman dan Islam. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda kita Nabi besar Muhammad Saw., segenap keluarga, para sahabatnya dan seluruh umatnya yang tetap menjalankan dan mendakwahkan ajaran-ajaran yang dibawanya.

Dengan tetap mengharap pertolongan, karunia dan hidayah-Nya Alhamdulillah penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini guna melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, dengan judul "TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP PERAN PROFESI PENILAI PERTANAHAN (Studi Kasus Penilai Pertanahan KJPP Andi Tiffani Kabupaten Sleman Dalam Menilai Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta)".

Terselesaikannya skripsi ini tentunya tidak bisa lepas dari berbagai faktor. Banyak motivasi, inspirasi, maupun dorongan yang telah diberikan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat yang tinggi dalam kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku ketua Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Malik Ibrahim, M.Ag selaku Kepala Prodi Perbandingan Mazhab Hukum yang selalui memotivasi penyusun dengan sabar.
4. Ibu Surur Roiqoh, S.H.I., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis yang selama ini telah membimbing penulis dari awal sampai akhir.
5. Para dosen dan karyawan Prodi Hukum Keluarga Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang sudah memberikan berbagai ilmu dan pengalaman kepada penulis.
6. Kedua orang tua, Mbak Mita, Dek Zahra, Dek Nisa yang telah mendoakan dan memberikan motivasi dalam pengerjaan skripsi ini.
7. Saudari Vicky Adetia Wulandari yang selalu kebersamai dan memberikan support dalam pengerjaan skripsi ini.
8. Keluarga besar PMH-17 yang sudah kebersamai untuk menuntut ilmu dan berbagi pengalaman yang luar biasa kepada peneliti.
9. Semua pihak yang telah membantu hingga terselesaikannya pembuatan Tugas Akhir maupun dalam penyusunan Tugas Akhir yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, karena itu segala kritik dan saran yang membangun akan menyempurnakan penulisan skripsi ini serta bermanfaat bagi peneliti dan para pembaca.

Yogyakarta, 14 Zulkaidah 1445 H
23 Mei 2024 M



Muhammad Nazla Husain Fakhruzaki
NIM: 17103060029



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
KATA PENGANTAR	xvii
DAFTAR ISI	xx
DAFTAR TABEL	xxii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Telaah Pustaka	4
E. Kerangka Teori.....	7
1. Ganti Kerugian	7
2. Teori <i>Maṣlahah</i>	9
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Pembahasan	15
BAB II TINJAUAN MENGENAI PENILAI PERTANAHAN	
DAN <i>MAṢLAḤAH</i>	17
A. Tinjauan Umum Penilai Pertanahan	17
1. Pengertian Penilai Pertanahan	20
2. Objek Penilai Pertanahan	20
3. Persyaratan Menjadi Penilai Pertanahan	22
4. Tugas dan Wewenang Penilai Pertanahan	26

5. Kualifikasi Penilai Pertanahan, Tenaga Penilai dan Pendidikan Penilai Pertanahan	31
6. Perlindungan Hukum terhadap Penilai Pertanahan	34
7. Kedudukan Lembaga Penilai Pertanahan	42
B. Tinjauan Umum <i>Maṣlahah</i>	47
1. Pengertian <i>Maṣlahah</i>	47
2. Macam-Macam <i>Maṣlahah</i>	48
BAB III PRAKTIK PENILAI PERTANAHAN KJPP ANDI TIFFANI	
DALAM MENILAI OBJEK PENGADAAN TANAH	
TOL SOLO-YOGYA	52
A. Profil KJPP Andi Tiffani	52
B. Praktik Penilai Pertanahan KJPP Andi Tiffani Dalam Menilai Objek Pengadaan Tanah	53
C. Persepsi Masyarakat Terhadap Praktik Penilai Pertanahan KJPP Andi Tiffani Dalam Menilai Objek	65
BAB IV ANALISIS TERHADAP PRAKTIK PENILAI PERTANAHAN	
KJPP ANDI TIFFANI DALAM MENILAI OBJEK	
PENGADAAN TANAH TOL SOLO-YOGYA	71
A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Penilai Pertanahan KJPP Andi Tiffani Dalam Menilai Objek	73
B. Analisis Hukum Positif Terhadap Praktik Penilai Pertanahan KJPP Andi Tiffani Dalam Menilai Objek	76
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Kriteria perhitungan solatium	56
Tabel. 1.2. lembar penilaian terhadap rumah si A	57
Tabel. 1.3. lembar penilaian terhadap rumah si B	60
Tabel. 1.4. lembar penilaian terhadap rumah si C	62



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) merupakan badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian. KJPP dapat memberikan penilaian terhadap aset dan bisnis secara eksternal, berdasarkan perhitungan serta harga pasaran. KJPP dapat menilai properti, seperti tanah dan bangunan, apartemen, rumah tinggal, ruko, rumah kantor, dan kios. KJPP juga dapat menilai aspek bisnis, seperti entitas bisnis, surat berharga, hingga kerugian ekonomis akibat peristiwa tertentu.

Berdasarkan amanat dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa salah satu tugas dari KJPP adalah menilai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu objek pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Tol Solo-Yogya. Dalam Pengumuman No.590/0001282 yang ditandatangani pejabat (PJ) Sekretaris Daerah (Sekda) Provinsi Jawa Tengah Herru Setiadhie tanggal 17 Januari 2019 lalu, proyek jalan tol tersebut membutuhkan lahan seluas [472.155 hektare](#). Pengadaan ratusan ribu hektare lahan tersebut rencananya akan berdampak di tiga kabupaten yakni Kabupaten Karanganyar, Boyolali, dan Klaten. Untuk kabupaten Karanganyar, daerah yang akan terdampak proyek tol mencakup

satu kecamatan dan satu desa. Sedangkan, Kabupaten Boyolali, pembangunan jalan tol itu berpotensi mengurangi lahan di dua kecamatan yakni Banyudono dan Sawit yang mencakup sembilan desa.¹

Menurut hasil observasi peneliti, bahwa salah satu penilai pertanahan yang menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan tol Solo-Yogya adalah KJPP Andi Tiffani. Penilai pertanahan dari KJPP Andi Tiffani menilai wilayah di Kabupaten Sleman, yaitu; Desa Purwomartani, Tamanmartani, Selomartani, Tirtomartani, dan Tirtoadi. Dari 5 (lima) wilayah yang dinilai oleh penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani, desa yang paling luas, bidang dan hasilnya paling besar yaitu desa Tamanmartani, di mana Terdapat 467 bidang dengan luas sekitar 248.740 M² dengan Nilai Pengganti Wajar Rp. 637.314.807.699.

Adapun berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa yang objek pengadaan tanah yang dinilai oleh penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani meliputi; tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan yang berada pada ruang atas tanah dan bawah tanah, serta hal lain yang dapat dinilai. Dengan demikian, menarik untuk diteliti dalam bentuk skripsi mengenai praktik penilai pertanahan dalam menilai objek pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta dengan fokus kajian penilaian objek pengadaan tanah di Desa Tamanmartani Kabupaten Sleman, yaitu

¹ Harianjogja, "Proyek Tol Jogja-Solo Korbakan 472.155 Hektare Lahan di Jawa Tengah", <https://news.harianjogja.com/read/2020/01/21/500/1030020/proyek-tol-jogja-solo-korbakan-472.155-hektare-lahan-di-jawa-tengah>, diakses pada 14 Agustus 2023 pukul 15.00 WIB.

dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP PERAN PROFESI PENILAI PERTANAHAN (Studi Kasus Penilai Pertanahan KJPP Andi Tiffani Kabupaten Sleman Dalam Menilai Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta)”.

B. Rumusan Masalah

Merujuk dari latar belakang masalah di atas, peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan dan menganalisis bagaimana praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.
- b. Untuk menjelaskan dan menganalisis praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta dengan perspektif hukum Islam dan hukum positif.

2. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian yang dilaksanakan harus dapat memberikan sebuah kemanfaatan. Dalam hal ini yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritik

Diharapkan dengan adanya penyusunan skripsi ini dapat menambah sumber referensi, wawasan, dan pengetahuan mengenai praktik penilai pertanahan dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

b. Manfaat Praktis

Dengan tersusunnya skripsi ini, diharapkan dapat dijadikan sebagai sumbangan pemikiran bagi masyarakat dalam masalah yang berkaitan dengan praktik penilai pertanahan dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

D. Telaah Pustaka

Kajian mengenai mengenai praktik penilai pertanahan dalam menilai objek pengadaan tanah bukanlah suatu kajian baru, melainkan sudah banyak diteliti oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Adapun sebelum peneliti melangkah lebih jauh dalam membahas mengenai permasalahan ini, maka peneliti lebih dahulu meneliti karya-karya ilmiah yang ada relevansinya dengan permasalahan yang akan peneliti bahas. Dari beberapa penelusuran, terdapat beberapa tulisan yang membahas mengenai praktik penilai pertanahan dalam menilai objek pengadaan tanah, yaitu sebagai berikut:

Pertama, disertasi yang ditulis Ahmad Yubaidi dengan judul “Kebijakan Penilai pertanahan Dalam Peralihan Alih Fungsi Tanah Untuk Kepentingan Umum”.² Adapun penelitian yang dilakukan Ahmad Yubaidi lebih fokus membahas mengenai apa yang menjadi pertimbangan penilai pertanahan berlisensi dalam menentukan nilai objek alih fungsi tanah untuk kepentingan umum, dan apakah penetapan nilai objek alih fungsi tanah untuk kepentingan umum oleh penilai pertanahan sesuai dengan prinsip *maṣlaḥah* Imam al-Ghazali dan keadilan John Rawls.

Kedua, skripsi yang ditulis Surya Yudistira Ramadhan dengan judul “Kepastian Hukum Terhadap Pertanggungjawaban Tim Penilai (Appraisal) Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Bandara Sultan Hasanuddin)”.³ Adapun penelitian yang dilakukan Surya Yudistira Ramadhan lebih fokus membahas mengenai apakah penunjukan appraisal dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah memenuhi prinsip transparansi dan prinsip kemAndirian dalam menilai, serta apakah appraisal dalam menilai nilai tanah untuk kepentingan umum dapat dipertanggungjawabkan.

Ketiga, skripsi yang ditulis Gagah Yaumiyya Riyoprakoso dengan judul “Tanggung Jawab Hukum Penilai Publik Terhadap Laporan Penilaiannya Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

² Ahmad Yubaidi, “Kebijakan Penilai pertanahan Dalam Peralihan Alih Fungsi Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Disertasi*, Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021.

³ Surya Yudistira Ramadhan, “Kepastian Hukum Terhadap Pertanggungjawaban Tim Penilai (Appraisal) Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Bandara Sultan Hasanuddin)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2020.

Umum (Studi Atas Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto”.⁴ Adapun penelitian yang dilakukan Gagah Yaumiyya Riyoprakoso lebih fokus membahas mengenai bagaimana tanggung jawab hukum penilai publik terhadap laporan penilaiannya dalam kegiatan pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan Menteri Keuangan Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, dan bagaimana kantor jasa penilai publik Toto Suharto dan Rekan mempertanggungjawabkan laporan penilaiannya jika menimbulkan sengketa.

Keempat, skripsi yang ditulis Anggy Wulandary Isoningsih dengan judul “Peranan Lembaga Penilai Harga Tanah Dalam Penentuan Ganti Rugi Tanah Untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.⁵ Adapun penelitian yang dilakukan Anggy Wulandary Isoningsih lebih fokus membahas mengenai bagaimana peranan Lembaga Penilai Harga Tanah dalam penentuan nilai ganti rugi tanah untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan bagaimana implementasi dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2007 terhadap peranan Lembaga Penilai Harga Tanah, serta

⁴ Gagah Yaumiyya Riyoprakoso, “Tanggung Jawab Hukum Penilai Publik Terhadap Laporan Penilaiannya Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Atas Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto”, *Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020.

⁵ Anggy Wulandary Isoningsih, “Peranan Lembaga Penilai Harga Tanah Dalam Penentuan Ganti Rugi Tanah Untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Skripsi*, Universitas Pembangunan Jakarta, 2013.

apa sajakah hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Lembaga Penilai Harga Tanah dalam melaksanakan fungsinya sebagai Lembaga yang independen.

Kelima, artikel jurnal yang ditulis Sulasi Rongiyati dengan judul “Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”.⁶ Penelitian yang dilakukan Sulasi Rongiyati lebih fokus membahas mengenai bagaimana kedudukan lembaga penilai tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan apa wewenang Lembaga Penilai Tanah dalam menentukan ganti kerugian atas tanah yang diperuntukkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dengan demikian dari uraian penelitian terdahulu di atas, menunjukkan bahwa penelitian mengenai praktik penilai pertanahan KJPP ANDI TIFFANI dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta masih layak untuk diteliti. Hal ini dikarenakan sejauh penelusuran peneliti belum ditemukan hasil penelitian yang secara spesifik membahas mengenai tema dan judul yang peneliti angkat.

F. Kerangka Teori

1. Ganti Kerugian

Pengertian ganti kerugian oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Ayat (10) menyebutkan bahwa ganti kerugian adalah

⁶ Sulasi Rongiyati, “Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal NEGARA HUKUM*, Vol. 3 No. 1, Juni 2012.

penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Selain itu, terdapat juga yang mendefinisikan ganti kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan social ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Namun demikian, maksud dari frasa “penggantian yang layak dan adil” tidak dijelaskan lebih lanjut.⁷ Sementara itu, yang dimaksudkan dengan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, yang meliputi:

- a. Pemegang hak atas tanah
- b. Pemegang hak pengelolaan
- c. Nadzir, hak untuk wakaf
- d. Pemilik tanah bekas milik adat
- e. Masyarakat hukum adat
- f. Pihak yang menguasai tanah negaran dengan itikad baik
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah

⁷ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Marghareta Pustaka, 2015), hlm. 187.

- h. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

2. Teori *Maṣlahah*

Imam Al-Ghazālī mendefinisikan *maṣlahah* sebagai segala upaya untuk mewujudkan kemanfaatan dan menyingkirkan kerusakan. Al-Ghazālī juga membagi *maṣlahah* menjadi 3 (tiga) klasifikasi/kategori yaitu (1) *maṣlahah mu'tabarah*, yakni *maṣlahah* yang diakui dan diterima secara tegas oleh syara'; (2) *maṣlahah mulgah*, yakni kemaslahatan atau kemanfaatan yang secara tegas ditolak dan juga tidak diakui oleh syara'; dan (3) *maṣlahah mursalah*, yakni kemaslahatan atau kemanfaatan yang tidak memperoleh penilaian secara tegas oleh syara', apakah diterima atau ditolak. Hal ini terjadi karena tidak adanya nash baik dalam Al-Qur'ān maupun Hadis yang menyinggung secara tegas status *maṣlahah* tersebut.

Menurut pendapat para ahli fikih, *istiṣlah* adalah mekanisme untuk menghasilkan produk hukum karena adanya tuntutan kemanfaatan (*maṣlahah*) yang tidak ditentukan oleh dalil khusus dalam sumber hukum Islam, apakah kemanfaatan tersebut didukung ataukah diabaikan. Kemanfaatan yang ditimbulkan oleh produk hukum itu harus bersesuaian dengan tujuan umum hukum Islam yang disebut dengan *maqāsid syari'ah al-'ammah*.

Tujuan dari teori *maṣlahah* yaitu untuk mencari kemaslahatan dan meniadakan kerusakan. Dalam hal ini, berkaitan dengan praktik penilai pertanahan KJPP ANDI TIFFANI dalam menilai objek pengadaan

tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, seperti kaidah fikih yang berbunyi:

درء المفساد مقدم على جلب المصالح¹²

Adapun terkait praktik penilai pertanahan KJPP ANDI TIFFANI dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, merupakan upaya untuk mendahulukan mencegah kemudharatan atau mengutamakan kemaslahatan. Dengan demikian, teori *maṣlaḥah* di atas digunakan untuk menganalisis praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian berperan sangat penting untuk mendapatkan hasil penelitian yang terarah dan optimal karena metode penelitian merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah *Field Research* (Penelitian Lapangan), yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada di lapangan.¹³ Dalam penelitian ini, data yang ada di lapangan yaitu berada di di kantor KJPP

¹² A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 164.

¹³ Suharismi Arikunto, *Dasar – Dasar Research*, (Tarsoto:Bandung, 1995), hlm. 58.

Andi Tiffani dan Rekan yang beralamatkan di Jl. Stadion No. 1-56, Denokan, Maguwoharjo, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281. Selain itu lokasi penelitian yang kedua yaitu di sepanjang pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif-analitik*. Adapun penelitian bersifat *deskriptif-analitik* adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.²³ Penelitian *deskriptif analitik* ini bersifat memaparkan, menggambarkan dan mengklarifikasi secara objektif data-data yang dikaji praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta. Kemudian, dilakukan analisis mengenai praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, menggunakan hukum Islam dan hukum positif.

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini dengan menggunakan data primer dan data sekunder.²⁴ Adapun yang dimaksud data primer dan data sekunder adalah sebagai berikut:

²³ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 29.

²⁴ Sulyanto, *Metode Riset Bisnis*, (Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2006), hlm. 131.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan.²⁵ Data primer diperoleh dengan cara wawancara (mengajukan pertanyaan) kepada Tim penilai pertanahan dari KJPP Andi Tiffani, serta masyarakat yang tanahnya digunakan sebagai pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

b. Data Sekunder

Data skunder adalah data yang sudah tersusun dan sudah dijadikan dalam bentuk dokumen-dokumen.²⁶ Data sekunder dalam penelitian ini yaitu berupa dokumen-dokumen yang mendukung sumber data primer, yaitu berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *normatif empiris*, yaitu suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris,²⁷ terkait praktik penilai

²⁵ S. Nasution, *Metode Reserach Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm. 143.

²⁶ Suryosubroto, *Manajemen Pendidikan Sekolah*, (Jakarta: PN Rineka Cipta, 2003), hlm. 39.

²⁷ Irwan, Metodologi Penelitian Hukum, <http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html> , dikases pada 15 Agustus 2023, pukul 09.00 WIB.

pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik ini menentukan penelitian yang berkualitas serta ketajaman analisa dalam suatu penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Observasi, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan pengamatan langsung terhadap situasi atau peristiwa di lapangan. Peneliti mencatat informasi yang mereka saksikan selama penelitian, seperti perilaku manusia, fenomena, atau proses perubahan.
- b. Interview (wawancara), yaitu teknik pengambilan data di mana peneliti langsung berdialog dengan informan untuk menggali informasi dari informan.²⁸ Dalam penelitian ini peneliti mengajukan pertanyaan secara langsung (lisan) kepada Tim penilai pertanahan dari KJPP Andi Tiffani dan Rekan, serta masyarakat yang tanahnya digunakan sebagai pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.
- c. Dokumentasi, yaitu teknik yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian.²⁹ Adapun penelitian ini mengumpulkan data-data hasil

²⁸ Sulyanto, *Op. Cit.*, hlm. 137.

²⁹ Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm.

penilaian terhadap objek pengadaan tanah dari Tim penilai pertanahan dari KJPP Andi Tiffani dan Rekan, serta bukti ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang tanahnya digunakan sebagai pengadaan tanah untuk pembangunan tol Solo-Yogyakarta.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis secara kualitatif dengan pola berpikir deduktif, yaitu dengan cara berpikir berangkat dari pengetahuan yang sifatnya murni dan bertitik tolak pada pengetahuan umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus³⁰ yang berkaitan dengan praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

Selain itu, peneliti menggunakan analisis data dengan cara induktif yang berangkat dari faktor khusus atau peristiwa konkret, kemudian digeneralisasikan. Cara berpikir induktif yaitu dengan menggeneralisasikan norma dan asas hukum. Hal ini bertujuan untuk mengetahui asas hukum dalam suatu peraturan perundang-undangan.³¹ Adapun penerapannya dengan cara menganalisis praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, dengan menggunakan analisis hukum Islam dan hukum positif.

³⁰ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, cet ke-3 (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998) hlm. 235.

³¹ Amir Muállim dan YUSDANI, *Konfigurasi Pemikiran Hukum Islam* (Yogyakarta: UII Press Indonesia, 1999), hlm. 9.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika penyusunan skripsi ini terdiri dari lima bab dengan sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab *pertama*, merupakan pendahuluan. Di dalam bab ini berisi latar belakang penelitian, kemudian permasalahan pokok yang akan diteliti dalam bentuk rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian yang menjelaskan bahwa penelitian alasan hakim dalam menetapkan dispensasi nikah signifikan untuk diteliti, telaah pustaka yang berisi tentang penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan kajian yang akan diteliti untuk memastikan bahwa penelitian ini belum pernah dilakukan sebelumnya, kerangka teori yang berisi tentang teori yang digunakan untuk menganalisa permasalahan yang akan diteliti, metode penelitian berisi tentang metode yang akan digunakan ketika melakukan penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, sumber data, analisis data, pendekatan yang digunakan peneliti serta sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, merupakan bab yang menjelaskan mengenai Tinjauan Umum Penilai Pertanahan dan *Maṣlahah*. Dalam bab ini akan membahas mengenai dasar hukum penilai pertanahan, objek penilai pertanahan, tahapan penilai pertanahan dalam menilai objek pengadaan tanah, Standar Penilaian yang digunakan penilai pertanahan, dan konsep *Maṣlahah*.

Bab *ketiga*, menjawab rumusan masalah yang pertama dalam penelitian ini. Dalam bab ini berisi tentang praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan

Tol Solo-Yogyakarta dan persepsi masyarakat terhadap praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah

Bab *keempat*, merupakan analisis dalam penelitian ini, sekaligus menjawab rumusan masalah yang kedua. Bab ini berisi dua analisis, yaitu yang pertama analisis hukum Islam dengan teori *maṣlaḥah* terhadap praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, dan kedua yaitu analisis hukum positif terhadap praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.

Bab *kelima*, penutup merupakan bab akhir dari penulisan skripsi ini yang berisi tentang kesimpulan yang merupakan hasil analisis serta penilaian dari hasil penelitian dan saran-saran untuk kemajuan objek yang diteliti.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian di atas, peneliti dapat menarik kesimpulan menjadi beberapa bagian sebagai berikut:

1. Praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan tol Solo-Yogya yaitu dengan menilai kerugian fisik berupa nilai pasar, dan juga menilai ganti kerugian non fisik meliputi; *solatium* (lama tinggal), biaya transaksi dan biaya masa tunggu selama proses pengadaan tanah berlangsung.
2. Praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai objek pengadaan tanah guna pembangunan tol Solo-Yogya yaitu dengan menilai kerugian fisik berupa nilai pasar, dan juga menilai ganti kerugian non fisik meliputi; *solatium* (lama tinggal), biaya transaksi dan biaya masa tunggu selama proses pengadaan tanah berlangsung telah sejalan dengan teori *maslahah*, karena mendatangkan kemaslahatan bagi masyarakat yang tempat tinggalnya dialihfungsikan untuk kepentingan umum yaitu ganti kerugian yang diberikan cukup tinggi, dan mendatangkan kemaslahatan bagi pemerintah karena proses pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar karena masyarakat tidak banyak yang melakukan penolakan. Kemudian, Praktik penilai pertanahan KJPP Andi Tiffani dalam menilai

objek pengadaan tanah guna pembangunan tol Solo-Yogya juga sejalan dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan bagi Kepentingan Umum, Petunjuk Teknis Nomor 4/Juknis-100.HK.02.01./VIII/2020 tentang Penilai Pertanahan Direktorat Jenderal Alih Fungsi Tanah dan Pengembangan Pertahanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan juga diatur di dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) – 304.

B. Saran

1. Kelemahan dalam skripsi ini yaitu bahwa objek kajian pembahasannya masih terbatas pada penilaian oleh satu KJPP saja, dan menggunakan pisau analisis hukum positif dan hukum Islam.
2. Saran untuke penelitian ini dan selanjutnya yaitu dapat melakukan penelitian studi komparatif antara penilaian yang dilakukan oleh KJPP A dengan KJPP B, sehingga dapat menemukan perbedaan hasil antara penilai pertanahan satu dengan yang lain.

DAFTAR PUSTAKA

A. Kelompok Fiqh/Ushul Fiqh/Hukum Islam

Abu Bakar, Al Yasa', *Metode Istislahiah*, Jakarta: Kencana, 2016.

Djazuli, A., *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*, Jakarta: Kencana, 2011.

Haroen, Nasrun, *Ushul Fiqh 1*, Ciputat: PT. Logos Wacanallmu, 1997.

Ibrahim, Duski, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, Palembang: CV. Amanah, 2019.

Muallim, Amir, dan Yusdani, *Konfigurasi Pemikiran Hukum Islam*, Yogyakarta: UII Press Indonesia, 1999.

Muhammad Al-Ghazali, Muhammad Ibnu, *Al-Mustasfā min 'Ilm al-Uşūl*, vol. 1, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 2010.

Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, Abu Abdullah, *Ensiklopedia Hadits; Shahih al-Bukhari 1*, Terj. Masyhar dan Muhammad Suhadi, cet ke-1, Jakarta: Almahira, 2011.

Ma'shum, Saefullah, *Ushul Fiqih*, Jakarta: Pustaka Firdaus, 2005.

Rasjidi, Lili dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Mazhab dan Refleksinya*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994.

Yunus, Muhammad, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan Penerjemah dan Penafsir al-Qur'an, 1973.

B. Perundang-undangan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2020 tentang Penilai Pertanahan.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Petunjuk Teknis Nomor 4/Juknis-100.HK.02.01./VIII/2020 tentang Penilai Pertanahan Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertahanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

C. Artikel Jurnal

Adinugroho, Hendri Herman, “Al-Maslahah Al-Mursalah dalam Penentuan Hukum Islam”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 4 No. 01, 2018.

Rongiyati, Sulasi, “Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal NEGARA HUKUM*, Vol. 3 No. 1, Juni 2012.

D. Tesis dan Disertasi

Setiono, “Rule of Law (Supremasi Hukum)” *Tesis*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2004.

Yubaidi, Ahmad, “Kebijakan Penilai pertanahan Dalam Peralihan Alih Fungsi Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Disertasi*, Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021.

E. Kelompok lain-lain

Arikunto, Suharismi, *Dasar – Dasar Research*, Tarsoto:Bandung, 1995.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Rakyat bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.

Isroningsih, Anggy Wulandary, “Peranan Lembaga Penilai Harga Tanah Dalam Penentuan Ganti Rugi Tanah Untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Skripsi*, Universitas Pembangunan Jakarta, 2013.

Nasution, S., *Metode Reserach Penelitian Ilmiah*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.

Nazir, Moh., *Metode Penelitian*, cet ke-3, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Riyoprakoso, Gagah Yaumiyya, “Tanggung Jawab Hukum Penilai Publik Terhadap Laporan Penilaiannya Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Atas Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto”, *Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020.

Ramadhan, Surya Yudistira, “Kepastian Hukum Terhadap Pertanggungjawaban Tim Penilai (Appraisal) Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Bandara Sultan Hasanuddin)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2020.

Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.

Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, Bandung: Alfabeta, 2015.

Suryosubroto, *Manajemen Pendidikan Sekolah*, Jakarta: PN Rineka Cipta, 2003.

Suliyanto, *Metode Riset Bisnis*, Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2006.

Sinamo, Nomensen, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010.

Tanya, Bernard L., Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.

Yubaidi, Ahmad, *Urgensi Penilai Pertanahan Dalam Alih Fungsi Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Belibis Pustaka, 2021.

F. Internet

Harianjogja, “Proyek Tol Jogja-Solo Korbakan 472.155 Hektare Lahan di Jawa Tengah”,
<https://news.harianjogja.com/read/2020/01/21/500/1030020/proyek-tol-jogja-solo-korbakan-472.155-hektare-lahan-di-jawa-tengah>, diakses pada 14 Agustus 2023 pukul 15.00 WIB.

Harianjogja, “Ini Tiga Alasan Pemerintah Bangun Megaprojek Tol Jogja-Solo”,
<https://news.harianjogja.com/read/2020/01/22/500/1030059/ini-tiga-alasan-pemerintah-bangun-megaprojek-tol-jogja-solo>, diakses pada 15 Agustus 2023 pukul 09.00 WIB.

Irwan, Metodologi Penelitian Hukum,
<http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>
 , dikases pada 15 Agustus 2023, pukul 09.00 WIB.

Website Kementerian Investasi/BKPM, “*Jokowi Paparkan Pentingnya Pembangunan Infrastruktur*”,
<https://www.bkpm.go.id/id/publikasi/detail/berita/jokowi-paparkan-pentingnya-pembangunan-infrastruktur>, diakses pada 14 Agustus 2023 pukul 10.00 WIB.

