

**PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH
DAERAH BERDASARKAN HARGA PASAR DAN
NILAI OBJEK PAJAK (NJOP)¹
Oleh : Ingriany Supit²**

ABSTRAK

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normative. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini untuk data primer diperoleh dengan wawancara langsung kepada para pihak yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan pengamatan secara langsung. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan studi kepustakaan yaitu pengumpulan data melalui literatur dan dokumen lain yang berkaitan dengan permasalahan yang ada. Penetapan Harga ganti rugi Tanah kepada masyarakat pemilik tanah berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan harga pasaran jual beli tanah tersebut bukan merupakan patokan atau dasar dalam rangka penetapan besaran harga ganti rugi tanah oleh Pemerintah Daerah instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan melainkan hanya dijadikan referensi oleh Akuntan Publik yang ditunjuk oleh Kepala Daerah untuk menilai harga tanah yang telah ditetapkan pemerintah daerah menjadi lokasi pembangunan.

Kata kunci: Pengadaan Tanah, Pemerintah Daerah, Harga Pasar, Nilai Objek Pajak

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Salah satu kebijakan Pemerintahan Joko Widodo-Jusuf Kalla yang telah ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka menengah nasional (RPJMN) 2015-2019, melakukan akselerasi peningkatan daya saing dan pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam menghadapi era pasar bebas. Akselerasi tersebut, antara lain mempercepat pelaksanaan proyek strategis nasional seperti sektor infrastruktur dari pusat, daerah sampai ke pelosok desa. Kenyataannya, pengadaan dan pembebasan lahan lahan untuk proyek infrastruktur menjadi salah satu masalah krusial

yang sangat menentukan realisasi pembangunan.

Masalah pengadaan tanah baik untuk kepentingan pembangunan maupun untuk kepentingan usaha seringkali menjadi hambatan utama yang berdampak luas kepada rencana pembangunan atau rencana bisnis. Permasalahan ini timbul karena terbatasnya tanah yang tersedia dibandingkan dengan kebutuhan akan tanah yang diperlukan untuk pembangunan atau usaha tersebut. Maka upaya yang ditempuh untuk memperoleh tanah adalah dengan cara melakukan pembelian atau pembebasan tanah milik masyarakat yang berada atau terletak dilokasi pembangunan proyek tersebut.

Pengadaan tanah baik untuk kepentingan pembangunan maupun untuk kepentingan usaha seringkali menjadi hambatan utama yang berdampak luas kepada rencana pembangunan atau rencana bisnis. Permasalahan ini timbul karena terbatasnya tanah yang tersedia dibandingkan dengan kebutuhan akan tanah yang diperlukan untuk pembangunan atau usaha tersebut. Maka upaya yang ditempuh untuk memperoleh tanah adalah dengan cara melakukan pembelian atau pembebasan tanah milik masyarakat yang berada atau terletak dilokasi pembangunan proyek tersebut. contohnya pengadaan jalan tol Manado- Bitung lambatnya pembangunan karena terkendala pembebasan lahan tanah.

Berhubung tanah merupakan salah satu unsur yang sangat strategis dalam pembangunan infrastruktur, sedang ketersediaan tanah semakin terbatas. Pemerintah telah mengatur kebijaksanaan dalam bidang pertanahan didasarkan pada Undang Undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2012 Tentang: "**Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentinagn Umum**". dan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 2. Pasal 2 menyebutkan atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dan Negara berwenang untuk :

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Merry E. Kalalo, SH, MH; Dr. Mohamad H. Soepeno, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 15202108058

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan, bumi air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hukum tanah nasional sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUPA, bahan utamanya digali dari hukum adat, berarti konsepsi maupun asas-asasnya dilandasi oleh ketentuanketentuan hukum yang tumbuh dalam masyarakat itu sendiri, sedangkan konsepsi hukum adat bersifat komunalistik yang memungkinkan adanya penguasaan tanah perorangan dan sekaligus mengandung unsur kebersamaan, hal ini terlihat dalam pasal 4 dan pasal 9 UUPA. Pasal 4 menyebutkan atas hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.³

Pasal 4 ini dipertegas oleh Pasal 9, ayat (2) yang menyebutkan bahwa: "Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum oleh Pemerintah Daerah?
2. Bagaimana Penetapan Harga Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga Pasar?

C. Metodologi Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian adalah merupakan kegiatan ilmiah guna menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan yang dilakukan secara sistematis dan

metodologis. Metodologis berarti dengan menggunakan metode yang bersifat ilmiah, sedangkan sistematis berarti sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.⁴

Tentang penelitian Soerjono Soekanto mendefinisikan sebagai berikut: 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. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.⁵ Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa untuk dapat menemukan suatu kebenaran ilmiah, maka seorang peneliti harus menggunakan suatu metode yang akan menuntunnya kepada arah yang dimaksud dan mempergunakan suatu metode yang selanjutnya akan dijabarkan tahap-tahapnya dalam penelitian ini.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif yaitu pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada. Karena itu pendekatannya menggunakan pendekatan normatif analisis dengan mengikuti langkah-langkah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi sumber hukum yang menjadi dasar rumusan masalah;
2. Mengidentifikasi pokok bahasan dan sub pokok bahasan yang bersumber dari rumusan masalah;
3. Mengidentifikasi dan menginventarisasi ketentuan-ketentuan normative dari bahan hukum primer berdasarkan rincian sub pokok bahasan;
4. Mengkaji secara komperhensif analitis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

⁴ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995, hal.1.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, dalam Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004 hal. 34

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

2. Bahan Hukum

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data primer

Data primer yang digunakan diperoleh dari hasil wawancara terhadap informan, khususnya yang berkaitan dengan implementasi Undang-Undang no. 13 tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban.

b. Data sekunder

a. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian keUndang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;

b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

d. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum⁶ yang meliputi berbagai macam kepastakaan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur tentang pengadaan tanah oleh Pemerintah. Adapun data sekunder diperoleh bahan hukum yang terdiri dari :

1. Bahan hukum primer adalah data hukum yang meliputi :

Sumber-sumber hukum nasional yang berkaitan dengan implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengadaan tanah di Indonesia antara lain adalah:

e. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;

f. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

g. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

h. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

i. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

2. Bahan hukum sekunder yaitu data yang diperoleh dari berbagai sumber hukum yaitu literature-literatur, karya-karya ilmiah hukum, hasil penelitian dan sumber kepustakaan lainnya termasuk informasi melalui internet yang berkaitan dengan materi penelitian.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder antara lain kamus-kamus, *ensiklopedia*, artikel majalah dan Koran.

3. Instrumen Penelitian

Instrumen pengumpulan data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Instrumen sebagai alat bantu dalam menggunakan metode pengumpulan data merupakan sarana yang dapat diwujudkan dalam benda, misalnya angket (daftar isian), perangkat tes, pedoman wawancara, pedoman observasi, skala dan sebagainya.

Dalam penelitian ini untuk data primer diperoleh dengan wawancara langsung kepada para pihak yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan pengamatan secara langsung. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan studi kepustakaan yaitu pengumpulan data melalui literatur dan dokumen lain yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.

4. Teknik Analisis

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang dibahas. Tujuan digunakannya analisis kualitatif ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pelaksanaan

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana, Jakarta, 2005, hal.141

pengadaan tanah oleh Pemerintah Daerah berdasarkan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak.

Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yuridis untuk mendukung pembahasan dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti, sehingga menghasilkan kesimpulan akhir yang menyerupai jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sebagai karya ilmiah berbentuk tesis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Kedudukan Lembaga Penilai Tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dinyatakan bahwa pemerintah tidak bisa lagi sewenang-wenang mengambil tanah warga untuk proyek pembangunan. Undang-undang ini merupakan peraturan pertama yang mengatur secara detail tentang masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sebelumnya, pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum ini juga mengakomodasi kepentingan pembangunan sekaligus melindungi hak-hak masyarakat akan tanah mereka. Dengan peraturan baru ini, pemerintah tidak bisa mencabut hak tanah warga secara sewenang-wenang, namun sebaliknya warga juga tidak bisa memikirkan kepentingan sendiri. Jika tanah warga dibutuhkan oleh negara untuk kepentingan umum, warga wajib menyerahkannya. Tentu saja dalam prosesnya pemerintah tidak boleh sewenang-wenang.

Masyarakat dilibatkan dari mulai perencanaan, penetapan, hingga pembebasan lahan. Bahkan jika masih ada yang keberatan, warga juga bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hak mengajukan gugatan diatur dalam pasal 23 ayat

1 undang-undang ini. Selain itu, warga juga dilibatkan dalam penetapan ganti kerugian. Penetapan dilakukan melalui proses musyawarah yang dilakukan paling lama 30 hari sejak penyampaian hasil penilaian (pasal 37 ayat 1).

Kemudian, warga juga bisa memilih bentuk ganti rugi tanah, tidak hanya berupa uang tapi bisa juga berupa tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau kombinasi lain yang disetujui oleh kedua belah pihak (pasal 36). Undang-undang ini tidak hanya melindungi tanah warga, tetapi juga tanah adat. Undang-undang tidak mengenal istilah pemegang hak, tetapi yang berhak atas tanah, termasuk tanah adat diatur di situ. Dalam penjelasan pasal 40 disebutkan, pemberian ganti rugi harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti rugi. Undang-undang Pengadaan Tanah ini pada akhirnya akan memberikan kepastian dan keadilan bagi semua pihak. Jika ada rencana proyek, pemerintah akan mengumumkan kepada masyarakat, pemilik lahan akan diajak bicara. Warga bisa menyatakan tidak setuju, lalu dibicarakan. Harganya ditentukan melalui appraisal yang independent. Undang-undang ini dapat memperjelas implementasi pembangunan infrastruktur umum, sehingga tidak ada lagi alasan tidak mampu untuk membebaskan tanah.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pihak yang melepaskan hak atas tanahnya karena digunakan untuk kegiatan pembangunan, hanya dibatasi pada orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum yang konkrit dengan tanah haknya. Batasan ini dinilai kurang memberikan perlindungan kepada warga masyarakat bukan pemegang hak atas tanah, tetapi menggunakan tanah tersebut seperti penyewa, penggarap, pihak yang menguasai dan menempati tanah serta pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah⁷.

Peran serta masyarakat, hendaknya dilakukan tidak hanya pada saat akan menetapkan besarnya ganti rugi, tetapi juga pada tahap-tahap sebelumnya, seperti

⁷ Arie S. Hutagalung, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta, 2013 hal 46-47.

inventarisasi, penyuluhan dan konsultasi, dan lain-lain.

Musyawarah harus sungguh-sungguh dijadikan sarana untuk mempertemukan perbedaan kepentingan dan keinginan dari pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu musyawarah dalam pengertian sebagai kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi, menerima pendapat, serta keinginan atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dengan pihak yang memerlukan tanah, dilaksanakan dengan sukarela dan menjauhkan kondisi psikologis yang menghalangi terjadinya proses tersebut.

Jenis ganti rugi harus memperhatikan faktor-faktor yang bersifat fisik, seperti tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dan yang bersifat non fisik. Bentuk ganti rugi harus sesuai dengan kesepakatan yang dicapai dalam musyawarah, bentuk ganti kerugian juga harus komprehensif. Ganti kerugian seyogianya tidak bertumpu hanya pada bentuk uang, tetapi juga bentuk-bentuk lain yang dibutuhkan pemegang hak seperti tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari kedua atau ketiganya, dan bentuk lain yang disepakati. Setelah itu, baru ditentukan besarnya ganti kerugian berdasarkan bentuk-bentuk yang disepakati. Jika dalam bentuk uang berapa jumlahnya, dalam bentuk tanah penggantinya berapa luasnya, dalam bentuk pemukiman kembali seperti apa kualitas lokasi dan sebagainya. Dengan diterimanya ganti rugi tersebut, maka kehidupan pihak yang melepaskan tanah, menjadi lebih baik, atau minimal setara dengan tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum. Dalam teknis pelaksanaan pengadaan tanah Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.⁸

⁸ Pasal 26 UU No. 2 Tahun 2012.

Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum tersebut bagi Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan, maka berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.⁹

Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikut sertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.¹⁰

Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diatas meliputi :¹¹

1. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah
2. Penilaian Ganti Kerugian
3. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian
4. Pemberian Ganti Kerugian
5. Pelepasan Tanah Instansi

Beralihnya hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Nilai pengumuman penetapan lokasi adalah Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

1) Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah

Pelaksanaan Pengadaan Tanah pertama melakukan inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang berhak meliputi nama, alamat dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan

⁹ Pasal 27 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

¹⁰ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, Hal,280.

¹¹ Pasal 27 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012

Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.¹²

Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan

Pemanfaatan Tanah meliputi kegiatan :¹³

- a. pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Obyek Pengadaan Tanah.

Kegiatan tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan di

kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

Pengumuman meliputi subyek hak, luas, letak dan peta Objek Pengadaan Tanah, apabila tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana pengumuman dimaksud, maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Hasil pengumuman atau verifikasi ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

2) Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa, Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian Lembaga pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Penilai yang telah ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang

telah dilaksanakan. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai terhadap penilaian yang telah dilaksanakan dapat dikenakan sanksi administrasi dan/atau pidana.

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah meliputi :¹⁴

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai

Kerugian lain yang dapat dinilai maksudnya adalah 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.

Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.¹⁵ Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga pertanahan dengan berita acara. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti rugi.

Dalam Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa apabila dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan hal tersebut, pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruhnya.¹⁶

3) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

¹² Maria, S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Jakarta 2007, hal 103

¹³ Pasal 28 UU No. 2 Tahun 2018

¹⁴ Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012

¹⁵ Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012

¹⁶ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1991, Hal. 38

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.¹⁷

Hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14(empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.¹⁸ Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutuskan putusan atas besarnya Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri mengenai besarnya Ganti Kerugian, maka dalam waktu paling lama 14(empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Dalam hal ini Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu 14 (empat belas) setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian, karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian tersebut.¹⁹

4) Pemberian Ganti Kerugian

¹⁷ Pasal 37 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

¹⁸ Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

¹⁹ Effendi Perangin, Op. Cit, Hal.57

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk²⁰:

- a. uang;
- b. tanah pengganti
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Permukiman kembali maksudnya proses kegiatan penyediaan tanah kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah. Sedangkan "bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham" adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari(dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 40 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak. Meskipun pada prinsipnya²¹ pemberian Ganti kerugian harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Namun apabila berhalangan, pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian.

Yang berhak atas Ganti Kerugian antara lain :

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik tanah adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah dan/atau
- h. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Menurut ketentuannya Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan berada diatas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan tanaman atau benda lain

²⁰ Pasal 36 UU No. 12 Tahun 2012

²¹ Penjelasan Pasal 60 UU No. 12 Tahun 2001

yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.

2. Penetapan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Harga Pasar

1. Kedudukan Lembaga Penilai Tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012

Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan nasional memerlukan tanah sebagai sarana pembangunan yang diingendakannya. Sering kali tanah atau lahan yang diperlukan tersebut merupakan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat, bahkan tidak jarang merupakan lokasi pemukiman penduduk atau lahan mata pencaharian penduduk. Persoalan akan muncul jika lokasi pembangunan yang akan dilakukan tidak dapat dipindahkan ke lokasi lainnya. Dalam banyak kasus pemegang hak atas tanah atau masyarakat yang menguasai tanah pada lokasi yang dibutuhkan untuk kepentingan pembangunan harus melepaskan tanahnya²² kepada pemerintah selaku pihak yang membutuhkan tanah untuk terlaksananya pembangunan bagi kepentingan umum.

Bagi masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan, pelepasan hak atas tanah miliknya kepada pemerintah membawa konsekuensi baik secara ekonomi maupun sosial, terlebih jika tanah tersebut merupakan bidang tanah satu-satunya sebagai tempat tinggal sekaligus sumber mata pencahariannya. Oleh karenanya pengambilalihan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012. Disamping itu pemerintah juga wajib memberikan ganti rugi yang layak dan adil (Pasal 9 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012).

Agar hak-hak rakyat benar-benar terjamin dan terlindungi, dalam menentukan ganti kerugian diperlukan penilaian harga tanah

secara obyektif oleh lembaga yang independen. Sebelum berlakunya UU No. 2 Tahun 2012, nilai atas tanah yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan dalam kategori kepentingan umum, ditentukan oleh Tim Penilai Tanah dalam Panitia Pengadaan Tanah. Keberadaan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, yang diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, sebagai lembaga yang bersifat independen dan profesional, tidak lain untuk melindungi Pemegang Hak Atas Tanah dari kebijakan pemerintah yang sewaktu-waktu akan bertindak sewenang-wenang. Namun, dalam prakteknya dominasi Panitia Pengadaan Tanah yang di dalamnya terdiri dari berbagai unsur pemerintah cenderung mengikuti kehendak pemerintah. Terdapat beberapa indikasi yang melemahkan fungsi Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, diantaranya peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, bahwa tugas untuk melakukan jumlah ganti kerugian juga menjadi salah satu tugas Panitia Pengadaan Tanah, sehingga Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah hanya berfungsi sebagai lembaga yang memberi koordinasi saja atau surat penilaiannya hanya menjadi pedoman bagi Panitia Pengadaan Tanah.²³ Disamping itu, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sulit bekerja secara profesional karena pada umumnya pemerintah daerah setempat juga telah menentukan standar ganti kerugian yang akan diterima bagi pemegang hak atas tanah. Artinya, standar ganti rugi yang akan ditetapkan oleh Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sudah lebih awal ditetapkan oleh pemerintah setempat. Dari hasil penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah setelah melakukan *survey*, ternyata jumlah ganti rugi yang ditentukan dalam menggunakan standar ganti rugi dengan berpedoman pada metode penghitungan penilaian ganti kerugian (seperti metode lokasi dan metode perbandingan) ternyata tidak dijadikan sebagai pedoman bagi Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan musyawarah untuk mendapatkan kesepakatan.²⁴

Faktor ketidakjelasan siapa yang memiliki kewenangan untuk menghitung besarnya ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk

²² Oloan Sitorus, *Op.Cit* hal 20.

²³ *Ibid*, hal 35.

²⁴ *Ibid*, hal 39.

kepentingan umum, apakah Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ataukah Panitia Pengadaan Tanah, dalam ketentuan Perpres No. 65 Tahun 2006 menjadi salah satu alasan tidak kuatnya kedudukan Tim Penilai Harga Tanah. Tugas dan kewenangan Tim Penilai baru tergambar jelas dalam Pasal 28 Perka BPN Nomor 3 Tahun 2007 yang menegaskan Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun berjalan yang tercantum pada Surat Pemberitahuan

Pajak Tahunan (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan dapat berpedoman pada variabel-variabel tertentu antara lain lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Selanjutnya penilaian tersebut diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. Untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemegang hak. Dalam pembahasan UU No. 2 Tahun 2012, Penilai Pertanahan merupakan *point* penting yang dibahas dalam Pansus RUU tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan (Pansus RUU PTUP).²⁵ Dalam pandangan Pansus, keberadaan Penilai sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima kepada pemegang hak atas tanah. Terlebih penilaian yang dilakukannya akan digunakan sebagai dasar musyawarah untuk menetapkan nilai ganti kerugian. Oleh karenanya Penilai Pertanahan yang profesional dan kredibel mutlak diperlukan jika ingin penyelenggaraan pengadaan tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah.

Pasal 32 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Penilai objek pengadaan tanah merupakan Penilai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan harus mendapatkan penetapan dari Lembaga Pertanahan.

Selanjutnya dalam melaksanakan tugasnya, Penilai Pertanahan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilakukannya, sehingga pelanggaran terhadap kewajiban Penilai Pertanahan tersebut dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Proses penentuan besarnya ganti kerugian dalam UU No. 2 Tahun 2012 cenderung mengedepankan peran Penilai Pertanahan sebelum pelaksanaan penetapan besarnya ganti kerugian melalui proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan Lembaga Pertanahan selaku lembaga yang berwenang melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Dalam UU No. 2 Tahun 2012 Penilai Pertanahan didefinisikan sebagai orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan (dalam hal ini BPN) untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah²⁶.

Dari definisi tersebut jelas sekali jika undang-undang mengharuskan Penilai Pertanahan bersifat independen dan profesional dalam melaksanakan tugas menilai harga tanah yang akan digunakan sebagai sarana pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dimaksudkan agar penilaian harga tanah benar-benar dapat dipertanggungjawabkan sehingga hak-hak masyarakat yang tanahnya akan diambil alih dapat terlindungi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Memiliki izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan menjadi syarat berikutnya, mengingat profesi jasa penilai selama ini wajib mendapatkan izin praktik dari Menteri Keuangan. Sedangkan lisensi dari BPN dimaksudkan agar Penilai Pertanahan merupakan penilai yang menguasai permasalahan penilaian pertanahan, mengingat izin praktik yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan merupakan izin praktik jasa penilai publik yang di dalamnya mengatur juga pemberian izin Penilai bidang jasa properti yang ruang lingkupnya antara lain meliputi jasa penilaian terhadap tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan.

²⁵ Laporan Panitia Khusus (Pansus) RUU Tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan dalam Rapat Paripurna DPR RI, 16 Desember 2011.

²⁶ Pasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik, Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan di bidang kekayaan negara dan lelang. Sedangkan penilaian itu sendiri merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.²⁷

Independensi dan profesionalitas Penilai Pertanahan sangat dibutuhkan terkait dengan eksistensi Penilai Pertanahan yang sangat dominan dalam mempertemukan kepentingan pemerintah selaku pihak yang bertugas menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan dengan pemegang hak atas tanah dalam mempertahankan hak-haknya, mengingat kasus-kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagian bermuara pada tidak tercapainya kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian.

Merujuk pada pendapat Roscoe Pound bahwa dalam konteks *social engineering* yang harus dilakukan oleh hukum adalah menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat sedemikian rupa sehingga tercapai keseimbangan proporsional guna terbangunnya suatu struktur masyarakat yang secara maksimum mencapai kepuasan terhadap kebutuhan dengan seminimum mungkin menghindari konflik dan pemborosan.²⁸

Namun, terwujudnya keseimbangan kepentingan antara pemegang hak atas tanah dengan pemerintah dapat terkendala manakala hukum tidak memberikan rambu-rambu metode yang harus digunakan oleh Penilai Pertanahan dalam menentukan nilai/harga tanah. Tanpa adanya kejelasan standar metode penilaian tanah maka sangat dimungkinkan Penilai Pertanahan menggunakan metode yang berbeda-beda yang berdampak pada

perbedaan hasil penilaian. Akibat selanjutnya, penggunaan metode penilaian yang tidak standar dapat merugikan masyarakat pemegang hak atas tanah. Menurut Hermanto Siregar,²⁹ dalam perspektif ekonomi nilai tanah dijadikan bagian dari suatu parameter kegiatan ekonomi dalam masyarakat untuk suatu fungsi produksi apabila tanah tersebut secara formal telah didaftar. Jika tanah tersebut belum didaftar, terlantar, dan dinilai secara tidak tepat akan mengakibatkan suatu fungsi produksi menjadi kecil. Konsekuensinya apabila tanah sebagai kapital dihargai secara tidak tepat maka produktivitas marjinal perekonomian menjadi lebih rendah, sehingga perekonomian berada pada wilayah yang *irrational* atau tidak efisien.

Kenyataannya, UU No. 2 Tahun 2012 tidak menentukan metode penilaian tanah yang harus digunakan oleh Penilai Pertanahan. Artinya ganti kerugian atas tanah sebagai akar masalah pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum menjadi *domain* Penilai Pertanahan untuk menentukannya. Sedangkan konstitusi secara tegas memberikan penghormatan pada hak milik pribadi sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia (HAM), meskipun konstitusi juga memberikan pembatasan bagi setiap orang dalam mengimplementasikan haknya demi mengakui dan menjamin hak asasi orang lain melalui pengaturan undang-undang.³⁰ Jika melihat kedudukan hak tanah sebagai bagian HAM, maka pelepasan hak atas tanah harus dilakukan secara sukarela oleh pemegang hak dan pembatasan akan hal tersebut hanya dapat dilakukan melalui undang-undang. Konsekuensinya, penilaian tanah untuk menentukan besarnya ganti kerugian sebagai dasar pengambilalihan hak atas tanah juga harus diatur dalam undang-undang.

Kedudukan Penilai Pertanahan yang independen sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 11 UU No.2 Tahun 2012 perlu dicermati, khususnya terkait keberadaan Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 yang menentukan:

²⁷ Pasal 1 angka 2 dan angka 3 PMK No. 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik

²⁸ Bernard L. Tanya dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010, hal. 155

²⁹ Hermanto Siregar, "Politik Dan Kebijakan Penilaian Tanah Dan Aset Pertanahan" disampaikan dalam Workshop Nasional Politik, Arah, dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pertanahan, Jakarta: 20-30 Nopember 2007. hal 15.

³⁰ 18 Pasal 28H ayat (4) jo Pasal 28J ayat (2) UUD Tahun 1945.

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

Kewenangan Lembaga Pertanahan yang dalam hal ini dijabat oleh BPN, dapat menimbulkan konflik kepentingan, mengingat Lembaga Pertanahan merupakan pelaksana pengadaan tanah sekaligus merupakan lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pertanahan.³¹

2. Wewenang Lembaga Penilai Tanah

Pengaturan kedudukan dan wewenang Penilai Pertanahan dalam UU No.2 Tahun 2012 sebagai lembaga independen dan profesional menunjukkan Penilai Pertanahan memiliki wewenang yang sah berdasarkan undang-undang.

Berdasar wewenang yang dimilikinya, Penilai Pertanahan menentukan nilai atau harga tanah yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum dan hasil penilaian tersebut digunakan sebagai dasar dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Artinya tindakan penilaian tanah yang dilakukan oleh Penilai Pertanahan merupakan tindakan sah atas perintah peraturan perundang-undangan (dalam hal ini UU No. 2 Tahun 2012) dan tindakan sah tersebut dapat mempengaruhi pergaulan hukum, khususnya berkaitan dengan digunakannya hasil penilaian Penilai Tanah sebagai acuan penetapan ganti kerugian. Pada sisi lain, UU No. 2 Tahun 2012 juga memberikan tanggung jawab untuk mempertanggungjawabkan hasil penilaiannya dengan membebaskan sanksi apabila menyalahgunakan wewenang yang dimilikinya. Dengan demikian wewenang Penilai Pertanahan merupakan wewenang yang bersifat atributif.

Sebelum berlakunya UU No.2 Tahun 2012 penilaian pertanahan yang nilainya tidak mencerminkan nilai nyata atau sesungguhnya dari objek pajak tersebut. Jika demikian timbul

³¹ Pasal 1 angka 14 dan Pasal 27-51 UU No. 2 Tahun 2012

pertanyaan apakah NJOP dapat digunakan sebagai dasar penilaian tanah untuk keperluan lain seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jual beli, penilaian aset negara/pemerintah, dan lain sebagainya. Jika NJOP dapat digunakan untuk rujukan nilai tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka pemegang hak atas tanah jelas akan dirugikan karena nilai tanah dalam NJOP cenderung di bawah harga pasar.³² Sementara berdasarkan Perpres No. 65 Tahun 2006, Pasal 15

ayat (1), dasar perhitungan besarnya ganti rugi atas tanah didasarkan atas :

- a) NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
- b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Rumusan Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 menunjukkan bahwa keberadaan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sangat ditentukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, sehingga objektifitas penilaiannya diragukan. Disamping itu ketentuan tersebut mengatur kewenangan Lembaga/Tim Penilai Tanah yang terbatas pada penilaian terhadap harga tanah, sedangkan nilai bangunan yang berada di atas tanah menjadi kewenangan Pemerintah Daerah untuk menilainya dan khusus untuk tanaman di atas tanah menjadi kewenangan Dinas Pertanian atau Dinas lain yang memegang urusan pertanian.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum oleh Pemerintah Daerah dengan luas tanah dibawah 5 (lima) hektar dilaksanakan langsung oleh

³² Gustav Reerink, "Ganti Rugi? Ganti Untung? Hukum dan Praktek Pengadaan Tanah di Indonesia Pasca Orde Baru", dalam *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*. Jakarta: HuMa dan Van Vollen Hoven Institute, 2010, hal. 318.

instansi yang memerlukan tanah, sedangkan pengadaan tanah dengan luas diatas 5 (lima) hektar dilaksanakan oleh Pemerintah Provinsi. Pengadaan tanah dibawah lima (lima) hektar ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah menyangkut Lokasi Pembangunan, Tim Peneliti Keabsahan Dokumen Kepemilikan dan penetapan besaran ganti rugi yang dibayarkan kepada pemilik tanah setelah menerima hasil penilaian dan Akuntean Publik tentang perkiraan harga objek tanah, bangunan dan tanaman diatas tanah.

2. Penetapan Harga ganti rugi Tanah kepada masyarakat pemilik tanah berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan harga pasaran jual beli tanah tersebut bukan merupakan patokan atau dasar dalam rangka penetapan besaran harga ganti rugi tanah oleh Pemerintah Daerah instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan melainkan hanya dijadikan referensi oleh Akuntan Publik yang ditunjuk oleh Kepala Daerah untuk menilai harga tanah yang telah ditetapkan pemerintah daerah menjadi lokasi pembangunan.

B. Saran

1. Dalam proses pengadaan tanah sangat rentan menjadi permasalahan hukum, oleh karena itu dalam Tim Pengadaan Tanah agar dapat melibatkan pihak penegak hokum dalam keanggotaan tim baik dari unsur Kepolisian ataupun Kejaksaan sehingga penegak hokum dapat langsung memberikan pendapat hokum atau pencegahan terhadap proses pengadaan tanah sebelum menjadi masalah.
2. Sebagai saran kepada Pemerintah Daerah agar secara berkala 3 (tiga) tahun sekali memperbaharui Penetapan NJOP di wilayah masing-masing mengikuti perkembangan jual beli tanah yang terjadi secara nyata. Mengingat jika terjadi permasalahan para penegak hokum akan mengacu pada bukti tertulis berupa NJOP yang termuat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, dalam Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana, Jakarta, 2005.
- Arie S. Hutagalung, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta, 2013.
- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010.
- Maria, S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Jakarta 2007, hal 103
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1991.
- Bernard L. Tanya dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.
- Hermanto Siregar, *“Politik Dan Kebijakan Penilaian Tanah Dan Aset Pertanahan”* disampaikan dalam Workshop Nasional Politik, Arah, dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pertanahan, Jakarta: 20-30 Nopember 2007.
- Gustav Reerink, *“Ganti Rugi? Ganti Untung? Hukum dan Praktek Pengadaan Tanah di Indonesia Pasca Orde Baru”*, dalam *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*. Jakarta: HuMa dan Van Vollen Hoven Institute, 2010.