

Analisis Yuridis Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi Pada Proses Pengambilalihan Hak Atas Tanah (Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng)

Rendi Dwi Febriansya¹, Abraham Ferry Rosando²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

E-mail: rendidwifebriansya@gmail.com (CA)

Abstrak

NJOP sering kali dianggap sebagai nilai minimum yang harus dipenuhi, sementara penyesuaian dengan harga pasar aktual menjadi pertimbangan tambahan jika terdapat perbedaan signifikan. Sebagaimana permasalahan yang dihadapi pada Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, pemohon sebagai pemilik tanah merasa nilai ganti rugi yang ditawarkan tidak memadai sebab perhitungan yang digunakan pemerintah lebih rendah dari harga pasar tanah yang sebenarnya atau setidaknya sesuai dengan NJOP. Tipe penelitian ini adalah yuridis normatif dengan melakukan observasi terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dengan data sekunder yang dianalisa secara kualitatif. Pada Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, hakim memutuskan untuk mempertimbangkan faktor-faktor di luar NJOP karena NJOP yang diterapkan oleh pemerintah tidak mencerminkan nilai yang adil bagi pemohon. Hakim melihat bahwa NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah dalam kasus ini tidak sebanding dengan harga pasar yang berlaku dan tidak mencerminkan kerugian yang akan ditanggung pemilik tanah. Secara yuridis, NJOP dapat dikesampingkan sebagai dasar tunggal dalam penentuan ganti rugi untuk pengadaan tanah, terutama dalam situasi di mana NJOP tidak mencerminkan nilai wajar yang seharusnya diterima oleh pemilik tanah.

Kata Kunci: NJOP; Ganti Rugi; Pengambilalihan; Hak Atas Tanah.

Abstract

NJOP is often considered as the minimum value that must be met, while adjustments to actual market prices are an additional consideration if there are significant differences. As in the problem faced in the Tangerang District Court Decision Number 499/Pdt.G/2023/PN Tng, the applicant as the landowner felt that the compensation value offered was inadequate because the calculation used by the government was lower than the actual market price of the land or at least in accordance with the NJOP. This type of research is normative juridical by observing the relevant laws and regulations. The research method used is descriptive analytical with secondary data analyzed qualitatively. In the Tangerang District Court Decision Number 499/Pdt.G/2023/PN Tng, the judge decided to consider factors outside the NJOP because the NJOP applied by the government did not reflect a fair value for the applicant. The judge saw that the NJOP set by the government in this case was not comparable to the prevailing market price and did not reflect the losses that would be borne by the landowner. Legally, NJOP can be set aside as the sole basis for determining compensation for land acquisition, especially in situations where NJOP does not reflect the fair value that should be received by the land owner.

Keywords: NJOP; Compensation; Acquisition; Land Rights.

Cara Sitasi:

Febriansya, R.D & Abraham Ferry Rosando. (2024). "Analisis Yuridis Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi Pada Proses Pengambilalihan Hak Atas Tanah (Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng)". IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum Vol. 5, No. 3, Oktober 2024 – Januari 2025, Pages: 732-739.

A. Pendahuluan

Nilai Jual Objek Pajak (Selanjutnya disebut sebagai sebagai NJOP) merupakan konsep fundamental dalam perpajakan tanah dan bangunan di Indonesia. NJOP merupakan nilai taksiran resmi dari objek pajak berupa tanah dan bangunan yang dihitung berdasarkan berbagai faktor,

termasuk letak geografis, peruntukan, serta kondisi fisik tanah atau bangunan tersebut.¹ Fungsi utama NJOP adalah sebagai acuan untuk menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah atau bangunan melalui Pajak Bumi dan Bangunan (Selanjutnya disebut sebagai PBB). Semakin tinggi NJOP yang ditetapkan pada suatu objek tanah atau bangunan, semakin tinggi pula PBB yang harus dibayar oleh pemiliknya. Besaran pajak ini kemudian menjadi sumber pendapatan penting bagi pemerintah, terutama pemerintah daerah, yang kemudian dapat dialokasikan untuk membiayai berbagai program pembangunan daerah. Negara memperoleh penghasilan dari sebagian besar pajak tanah seperti pajak bangunan, pajak sewa, hak pakai maupun pajak lainnya.² NJOP juga berperan sebagai alat penyeimbang dalam sistem pajak dengan menetapkan tarif yang sesuai dengan potensi ekonomi dari setiap objek pajak. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keadilan pajak sehingga objek pajak yang lebih berharga dikenakan pajak yang lebih tinggi.³ Dalam penerapannya, NJOP bahkan dijadikan bukti dalam pengadilan atau mediasi terkait konflik tanah atau bangunan karena dianggap sebagai nilai resmi yang disepakati secara umum oleh pemerintah dan masyarakat. Dengan adanya NJOP, nilai properti di Indonesia tidak sepenuhnya diserahkan kepada mekanisme pasar yang fluktuatif, tetapi diatur dengan nilai taksiran yang objektif.

Kendati demikian, NJOP memiliki beberapa keterbatasan dalam mencerminkan nilai pasar aktual, terutama pada lokasi dengan perkembangan pesat atau kondisi pasar yang sangat dinamis. Nilai NJOP sering kali lebih rendah dari harga pasar aktual menyebabkan beberapa pemilik properti merasa nilai aset mereka tidak diwakili secara memadai, terutama saat proses pembebasan tanah. Oleh karena itu, dalam situasi tertentu, pemerintah melengkapi NJOP dengan nilai penggantian wajar (Selanjutnya disebut sebagai sebagai NPW) atau zona nilai tanah (Selanjutnya disebut sebagai sebagai ZNT) untuk memperhitungkan faktor-faktor non-fisik yang relevan, seperti lokasi strategis atau kepentingan sosial-ekonomi. Ketentuan mengenai NJOP sebagai acuan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Selanjutnya disebut sebagai sebagai UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum). Dalam Pasal 33 UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa ganti rugi bagi pemilik tanah harus memenuhi kriteria yang layak dan adil. Pemenuhan asas layak dan adil ini sangat penting untuk memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanahnya diambil untuk proyek kepentingan umum. NJOP, dalam konteks ini, merupakan salah satu elemen yang diharapkan dapat membantu pemerintah dalam menetapkan ganti rugi yang layak, tetapi sering kali perlu dikombinasikan dengan penilaian lain seperti harga pasar aktual dan ZNT agar lebih relevan dengan kondisi pasar saat ini.⁴

Pada praktiknya, NJOP sering kali dianggap sebagai nilai minimum yang harus dipenuhi, sementara penyesuaian dengan harga pasar aktual menjadi pertimbangan tambahan jika terdapat perbedaan signifikan. Sebagaimana pada putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, ditemukan bahwa pemohon sebagai pemilik tanah merasa nilai ganti rugi yang ditawarkan tidak memadai dan meminta nilai yang lebih mendekati harga pasar. Dalam putusan tersebut, pemohon menilai bahwa perhitungan yang digunakan pemerintah lebih rendah dari harga pasar tanah yang sebenarnya atau setidaknya sesuai dengan NJOP. Konflik ini mencerminkan bahwa dalam beberapa situasi, NJOP tidak digunakan sebagai dasar perhitungan ganti kerugian yang seharusnya nilai tersebut menjadi dasar perhitungan ganti kerugian Keberadaan berbagai dasar hukum terkait penentuan nilai tanah dalam pengadaan lahan, seperti UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan pentingnya NJOP namun tetap mengakomodasi kebutuhan untuk mempertimbangkan harga pasar sebagai bentuk penghormatan terhadap hak milik. Lebih lanjut

¹ Amelia Aryanti Putri, Syafri Hariansah, and Cik Marhayani, "Tinjauan Yuridis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Properti di Kota Pangkalpinang (Judicial Review of the Determination of the Tax Object Sales Value (NJOP) as the Basis for Property Taxation in the City of Pangkalpinang)," *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan (KIHAN)*, vol. 2, no. 2 (2023): 115–125, <https://doi.org/10.35912/KIHAN.v2i2.2697>.

² Mega Puspa Kusumojati and Abraham Ferry Rosando, "Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi," *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)* 1, no. 03 (2021): 16–34.

³ Ahmad Yunani, "Implementasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak pada Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan," *Ecoplan* 5, No. 2 (October 2022): 120–128, ISSN (p): 2620-6102, ISSN (e): 2615-5575.

⁴⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Available online <https://jdih.esdm.go.id/storage/document/UU%20No.%202022%20Thn%202012.pdf>

dalam Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, pemerintah dalam upayanya menentukan ganti rugi, tidak menggunakan NJOP sebagai dasar awal dan tidak menambahkan faktor non-fisik yang dinilai oleh kantor penilai independen. Namun, pemohon sebagai pemilik tanah merasa bahwa nilai yang ditawarkan pemerintah masih di bawah harga pasar sebenarnya atau bahkan dibawah NJOP objek tersebut, terutama karena perhitungan yang dilakukan pemerintah tidak mencerminkan harga tanah sesuai dengan ZNT yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Selanjutnya disebut sebagai sebagai ATR/BPN).

Perbedaan ini mencerminkan tantangan dalam implementasi NJOP sebagai acuan utama dalam pengambilalihan hak atas tanah. Di satu sisi, NJOP memberikan nilai dasar yang obyektif, tetapi di sisi lain, perubahan pasar dan kondisi spesifik setiap kasus membuat NJOP saja sering kali tidak mencukupi. Dalam banyak kasus, pemerintah menilai bahwa menggunakan NJOP yang lebih rendah dapat menghemat biaya pengadaan tanah, namun dalam kasus ini pemerintah bahkan tidak menggunakan NJOP objek tersebut sebagai nilai dasar yang dijadikan acuan perhitungan nilai ganti kerugian. Pemilik tanah merasa dirugikan jika NJOP yang bahkan tidak mencerminkan nilai pasar aktual atau potensi ekonomi lahan mereka tidak digunakan sebagai dasar perhitungan sehingga mereka mendapatkan nilai ganti kerugian dibawah nilai NJOP objek tersebut. Akibatnya, proses pengambilalihan tanah kerap kali menghadapi penolakan atau bahkan sengketa yang harus diselesaikan melalui pengadilan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi Pada Proses Pengambilalihan Hak Atas Tanah (Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng).

B. Hasil dan Pembahasan

Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi Pada Proses Pengambilalihan Hak Atas Tanah (Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng)

Pada putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, ditemukan bahwa pemohon merasa nilai ganti rugi yang ditawarkan tidak memadai dan meminta nilai yang lebih mendekati harga pasar. Dalam sengketa ini, pemohon menilai bahwa perhitungan yang digunakan pemerintah lebih rendah dari harga pasar tanah yang sebenarnya atau setidaknya sesuai dengan NJOP. Konflik ini mencerminkan bahwa dalam beberapa situasi, NJOP tidak digunakan sebagai dasar perhitungan ganti kerugian yang seharusnya nilai tersebut menjadi dasar perhitungan ganti kerugian. Keberadaan berbagai dasar hukum terkait penentuan nilai tanah dalam pengadaan lahan, seperti UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menegaskan pentingnya NJOP namun tetap mengakomodasi kebutuhan untuk mempertimbangkan harga pasar sebagai bentuk penghormatan terhadap hak milik. Pasal 34 UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bahkan memberikan ruang kepada pihak yang berkeberatan terhadap nilai ganti rugi untuk mengajukan keberatan ke pengadilan.

Hal ini menunjukkan bahwa NJOP bukan satu-satunya penentu dalam nilai tanah, melainkan salah satu elemen yang harus dikaji dan bisa dipertimbangkan bersama nilai lain, sehingga keputusan ganti rugi benar-benar bisa mencerminkan prinsip keadilan dan kelayakan. Implementasi NJOP dalam pengambilalihan hak atas tanah, khususnya dalam konteks pembebasan tanah untuk kepentingan umum, melibatkan pendekatan yang lebih komprehensif untuk memastikan kompensasi yang layak bagi pemilik tanah. Dalam praktiknya, NJOP digunakan sebagai referensi awal karena nilai ini memberikan dasar yang obyektif dan terstandarisasi. NJOP disusun berdasarkan pengamatan dan analisis yang dilakukan oleh pemerintah terhadap nilai pasar tanah di suatu wilayah. Meskipun sering kali lebih rendah dari harga pasar aktual, NJOP tetap menjadi titik acuan utama dalam perhitungan awal karena sifatnya yang terstruktur dan sudah mencerminkan potensi ekonomi dasar dari tanah tersebut.⁵

Selain NJOP, pendekatan lain yang sering diterapkan adalah metode komparasi harga pasar di lokasi sekitar tanah yang akan diambil alih. Metode ini bertujuan untuk menyesuaikan nilai kompensasi dengan harga pasar terkini, mengingat NJOP cenderung lebih statis dan mungkin tidak mencerminkan peningkatan harga yang signifikan dalam jangka waktu singkat. Pendekatan komparasi

⁵ Sri Yanti Achmad, Tanggung Jawab Pemerintah dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Semarang: Ujian Terbuka Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, (2024).

ini penting untuk menjaga agar pemilik tanah tidak merasa dirugikan, terutama jika lokasi tanah memiliki nilai ekonomis tinggi yang diakibatkan oleh faktor eksternal seperti pembangunan infrastruktur baru atau perubahan peruntukan lahan di kawasan sekitar. Dengan memperhatikan harga pasar di sekitar lokasi, pemerintah dapat memberikan ganti rugi yang lebih realistis dan mengurangi potensi konflik yang mungkin timbul akibat perbedaan nilai yang terlalu signifikan antara NJOP dan nilai pasar sebenarnya. Selain faktor harga pasar, dalam implementasi pengambilalihan hak atas tanah juga diperhitungkan faktor-faktor non-fisik yang mempengaruhi nilai tanah.

Faktor-faktor non-fisik ini mencakup nilai historis, sentimental, serta fungsi sosial tanah bagi pemiliknya. Misalnya, tanah yang memiliki makna historis bagi pemiliknya atau tanah yang digunakan untuk kegiatan sosial dan budaya masyarakat dapat memiliki nilai lebih dibandingkan tanah yang hanya dimanfaatkan untuk keperluan komersial. Oleh karena itu, dalam beberapa kasus, kantor penilai independen (Kantor Jasa Penilai Publik atau KJPP) dilibatkan untuk melakukan analisis mendalam terhadap aspek-aspek non-fisik ini sehingga perhitungan ganti rugi dapat mencakup nilai tambahan sebagai bentuk penghormatan terhadap hak-hak sosial dan kultural pemilik tanah.

Sebagaimana implementasinya pada sengketa Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, pemerintah dalam upayaanya menentukan ganti rugi, tidak menggunakan NJOP sebagai dasar awal, dan tidak menambahkan faktor non-fisik yang dinilai oleh kantor penilai independen. Namun, pemohon (pemilik tanah) merasa bahwa nilai yang ditawarkan pemerintah masih di bawah harga pasar sebenarnya atau bahkan dibawah NJOP objek tersebut, terutama karena perhitungan yang dilakukan pemerintah tidak mencerminkan harga tanah sesuai dengan ZNT yang ditetapkan oleh ATR/BPN. Pemohon berpendapat bahwa tanahnya memiliki nilai lebih tinggi berdasarkan ZNT dan NJOP, pemohon menuntut agar perhitungan ganti rugi didasarkan pada harga yang lebih dekat dengan nilai pasar dan bahkan nilai maksimal di ZNT atau setidaknya sesuai dengan NJOP. Perbedaan ini mencerminkan tantangan dalam implementasi NJOP sebagai acuan utama dalam pengambilalihan hak atas tanah.

Di satu sisi, NJOP memberikan nilai dasar yang obyektif, tetapi di sisi lain, perubahan pasar dan kondisi spesifik setiap kasus membuat NJOP saja sering kali tidak mencukupi. Dalam banyak kasus, pemerintah menilai bahwa menggunakan NJOP yang lebih rendah dapat menghemat biaya pengadaan tanah, namun dalam kasus ini pemerintah bahkan tidak menggunakan NJOP objek tersebut sebagai nilai dasar yang dijadikan acuan perhitungan nilai ganti kerugian. Pemilik tanah merasa dirugikan jika NJOP yang bahkan tidak mencerminkan nilai pasar aktual atau potensi ekonomi lahan mereka tidak digunakan sebagai dasar perhitungan sehingga mereka mendapatkan nilai ganti kerugian dibawah nilai NJOP objek tersebut. Akibatnya, proses pengambilalihan tanah kerap kali menghadapi penolakan atau bahkan sengketa yang harus diselesaikan melalui pengadilan, seperti pada Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng.

Secara hukum, dasar dari implementasi ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. UU ini mengamanatkan bahwa ganti rugi harus dilakukan secara layak dan adil, yang artinya nilai kompensasi yang ditawarkan harus dapat diterima oleh pemilik tanah dan tidak merugikan mereka secara ekonomi. Guna memenuhi asas kelayakan dan keadilan ini, pemerintah sering kali menyesuaikan nilai ganti rugi dengan kondisi pasar dan mempertimbangkan elemen non-fisik agar sesuai dengan prinsip kemanusiaan dan keadilan sosial. Pendekatan ini tidak hanya bertujuan untuk memenuhi hak pemilik tanah, tetapi juga untuk menjaga agar proses pengadaan tanah tidak menghadapi kendala hukum yang dapat memperlambat proyek pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam beberapa kasus, kantor penilai independen memiliki peran yang sangat penting dalam mengkaji nilai tambahan yang diakui oleh hukum. Mereka memberikan rekomendasi nilai ganti rugi berdasarkan pendekatan pasar dan memperhitungkan aspek sosial-budaya yang mungkin tidak tercakup dalam NJOP. Oleh karena itu, hasil penilaian dari KJPP sering kali menjadi pedoman utama dalam menilai kelayakan ganti rugi, dan pengadilan cenderung menghormati hasil ini sebagai dasar yang sah dalam penentuan nilai ganti rugi. Dengan demikian, meskipun NJOP tetap menjadi acuan awal, perhitungan tambahan dari KJPP memberikan fleksibilitas bagi pemerintah untuk menawarkan ganti rugi yang lebih realistis dan berkeadilan.

Putusan pengadilan dalam sengketa ini menggarisbawahi bahwa NJOP tidak dapat dijadikan satu-satunya dasar dalam menentukan besaran ganti rugi, terutama ketika terdapat indikasi bahwa nilai pasar mungkin jauh lebih tinggi. Namun, dalam konteks kasus ini, pengadilan menyatakan bahwa proses musyawarah ganti rugi antara Pemohon dan Termohon telah tercatat dalam berita acara dan dianggap mengikat karena tidak ada tindak lanjut atau perubahan terhadap hasil yang disepakati dalam musyawarah tersebut. Pemohon mengajukan keberatan terhadap besaran ganti rugi dengan alasan bahwa penilaian KJPP tidak mempertimbangkan NJOP sebagai acuan dan menggunakan perbandingan yang dianggap tidak setara. Pemohon juga menilai bahwa tanahnya semestinya diakui sebagai daerah bisnis sesuai NJOP, bukan tanah perumahan seperti yang ditetapkan KJPP. Keberatan Pemohon ditolak oleh pengadilan karena keterlambatan dalam pengajuan, yaitu dua hari setelah batas waktu 14 hari yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Meski Pemohon berargumen bahwa NJOP seharusnya dikombinasikan dengan analisis nilai pasar dan ZNT agar kompensasi yang diberikan menjadi lebih adil, pengadilan tidak mempertimbangkan klaim tersebut karena proses administrasi tidak terpenuhi. Pada akhirnya, putusan pengadilan ini menegaskan bahwa meski NJOP dapat menjadi dasar dalam menghitung ganti rugi, faktor administrasi seperti ketepatan waktu pengajuan keberatan tetap menjadi syarat mutlak yang harus dipenuhi, dan nilai yang tercatat dalam berita acara musyawarah dianggap final sesuai prosedur hukum yang berlaku. Perbandingan antara NJOP dan Nilai Penggantian Wajar (NPW) dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum memberikan perspektif menarik dalam memastikan kompensasi yang adil bagi pemilik tanah.

Nilai Penggantian Wajar (NPW) hadir sebagai mekanisme yang bertujuan untuk mengatasi keterbatasan NJOP, terutama karena NJOP sering kali hanya mencerminkan nilai taksiran dasar yang mungkin tidak selalu mendekati harga pasar. NPW dirancang agar ganti rugi tidak hanya berdasarkan nilai pajak formal tetapi juga mencerminkan realitas ekonomi dan sosial yang dihadapi pemilik tanah. NPW mencakup berbagai aspek yang jarang tercakup oleh NJOP, seperti potensi kerugian akibat relokasi, kehilangan akses ke sumber penghasilan, dan dampak sosial lainnya. Dengan kata lain, NPW memberikan penilaian yang lebih holistik dalam memperhitungkan ganti rugi yang benar-benar mencerminkan nilai yang hilang bagi pemilik tanah.⁶

Salah satu kekuatan utama NPW adalah kemampuannya untuk menyesuaikan nilai ganti rugi dengan kondisi pasar yang aktual. Dalam banyak kasus, nilai pasar tanah meningkat dengan cepat di kawasan yang mengalami perkembangan pesat, seperti wilayah perkotaan atau area yang baru saja dibuka untuk proyek infrastruktur. Karena penetapan NJOP umumnya dilakukan setiap tahun atau bahkan beberapa tahun sekali, nilai ini sering kali tertinggal dari dinamika pasar. NPW, yang melibatkan pendekatan penilaian yang lebih fleksibel dan realistis, memungkinkan adanya penyesuaian agar ganti rugi tidak terlalu jauh dari harga yang sebenarnya. Dengan pendekatan NPW, pemerintah dapat memberikan ganti rugi yang lebih relevan dan mengurangi risiko penolakan dari pemilik tanah yang merasa nilai ganti rugi NJOP tidak sepadan dengan nilai ekonomi tanah mereka.

Selain nilai ekonomi, NPW juga mempertimbangkan faktor-faktor non-fisik yang relevan, yang sering kali diabaikan oleh NJOP. Misalnya, pemilik tanah yang harus direlokasi tidak hanya kehilangan properti fisik tetapi juga harus menghadapi potensi kehilangan akses terhadap pekerjaan, pendidikan, dan jaringan sosial. NPW memperhitungkan aspek-aspek ini, dengan tujuan memberikan ganti rugi yang lebih manusiawi dan berkeadilan. Hal ini terutama penting ketika pengadaan tanah menyebabkan perubahan besar dalam kehidupan sosial dan ekonomi pemilik tanah, seperti pindah ke lokasi baru yang mungkin tidak memiliki akses yang sama terhadap fasilitas dan sumber penghasilan. Dengan adanya NPW, pemerintah dapat memperhitungkan semua dampak ini dan memberikan kompensasi yang lebih sesuai, sehingga hak-hak pemilik tanah lebih terlindungi dan mereka tidak mengalami kerugian jangka panjang akibat pengambilalihan lahan.

Kombinasi NJOP dan NPW dalam menetapkan nilai ganti rugi semakin umum diterapkan dalam praktik pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kombinasi ini bertujuan untuk menggabungkan kelebihan dari masing-masing metode. NJOP menyediakan dasar resmi dan objektif yang sudah

⁶ Vicky Julian Lumi, Toar N. Palilingan, and Harly S. Muaja, "Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Salah Satu Indikator Penetapan Ganti Rugi pada Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum," *Lex Privatum* VIII, No. 3 (Jul-Sep 2020): 141, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/29814>.

ditetapkan oleh pemerintah, sehingga memberikan landasan legal yang kokoh dalam penghitungan ganti rugi. Namun, dengan hanya menggunakan NJOP saja, ganti rugi sering kali tidak mencakup nilai ekonomi dan sosial secara keseluruhan. Di sinilah NPW memainkan peran penting dalam melengkapi kekurangan NJOP, terutama dalam memastikan bahwa ganti rugi tidak hanya mencakup nilai tanah secara administratif tetapi juga nilai aktual yang lebih mendekati kondisi pasar dan dampak sosial bagi pemilik tanah.⁷ Dalam konteks ini, NJOP dapat dijadikan baseline atau nilai dasar yang obyektif, sementara NPW melengkapinya dengan aspek-aspek tambahan yang tidak tercakup dalam NJOP. Misalnya, NJOP mungkin hanya mencerminkan nilai tanah sebagai aset fisik, sedangkan NPW mencakup nilai-nilai lainnya seperti kehilangan pendapatan, biaya relokasi, dan nilai sentimental atau historis dari properti tersebut bagi pemiliknya. Pendekatan kombinasi ini memberikan penilaian yang lebih komprehensif dan adil, yang lebih mampu memenuhi prinsip keadilan substantif dalam proses pengadaan tanah.

Secara yuridis, penggunaan NJOP bersama NPW ini diakui dalam berbagai regulasi dan peraturan terkait pengadaan tanah. UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa ganti rugi harus dilakukan secara adil dan layak. Pasal 33 UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum memberikan pedoman bahwa ganti rugi meliputi nilai fisik dan nilai non-fisik, yang berarti bahwa NJOP hanya dapat berfungsi sebagai dasar, sedangkan NPW diperlukan untuk melengkapi dan memenuhi prinsip keadilan dan kelayakan. Dengan kata lain, UU tersebut menekankan pentingnya ganti rugi yang tidak hanya mencerminkan nilai aset fisik tetapi juga dampak sosial-ekonomi terhadap pemilik tanah.⁸ Di dalam praktik, kombinasi NJOP dan NPW juga membantu mencegah terjadinya sengketa antara pemilik tanah dan pihak pemerintah atau pengembang proyek. Karena NJOP biasanya tidak cukup untuk memenuhi harapan pemilik tanah yang memiliki nilai tanah lebih tinggi dari taksiran pajak, penggunaan NPW yang disesuaikan dengan kondisi spesifik tanah akan lebih efektif dalam mengurangi potensi konflik.

Dengan pendekatan ini, pemilik tanah memiliki dasar yang lebih kuat untuk menerima ganti rugi karena nilai yang diberikan telah mempertimbangkan nilai pasar yang berlaku. Pendekatan ini juga memperlihatkan itikad baik dari pemerintah dalam menghormati hak pemilik tanah dengan memberikan kompensasi yang manusiawi dan tidak sekadar formalitas. Pada akhirnya, kombinasi NJOP dan NPW dalam menetapkan nilai ganti rugi mengoptimalkan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kombinasi ini menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pemerintah untuk menetapkan ganti rugi yang adil dan kewajiban pemerintah untuk memberikan kompensasi yang layak bagi pemilik tanah. Dalam jangka panjang, pendekatan ini tidak hanya meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap proses pengadaan tanah tetapi juga memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah tetap terlindungi dalam setiap proses pembangunan untuk kepentingan umum.

Secara yuridis, mengesampingkan NJOP sebagai dasar tunggal dalam penentuan ganti rugi untuk pengadaan tanah memang relevan, terutama dalam situasi di mana NJOP tidak mencerminkan nilai wajar yang seharusnya diterima oleh pemilik tanah. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada dasarnya merupakan taksiran pemerintah untuk tujuan pajak, yang didasarkan pada nilai estimasi yang diperbaharui dalam periode tertentu. Namun, NJOP sering kali lebih rendah dari harga pasar aktual karena berbagai faktor ekonomi dan pasar, seperti perkembangan infrastruktur di sekitar area, perubahan tata ruang, dan kenaikan permintaan tanah di wilayah tertentu. Hal ini dapat menyebabkan ketidakadilan jika NJOP digunakan sebagai satu-satunya acuan dalam menetapkan kompensasi ganti rugi bagi pemilik tanah yang terpaksa menyerahkan lahannya untuk kepentingan umum.

UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjadi landasan yuridis utama yang memungkinkan NJOP untuk tidak dijadikan satu-satunya acuan dalam penetapan ganti rugi. Menurut Pasal 33 UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah harus "layak dan adil," yang mencakup pengertian bahwa nilai ganti rugi tidak boleh hanya mengikuti NJOP jika kondisi pasar menunjukkan bahwa harga pasar

⁷ Muhammad Jibril, Arvel Mulia Pratama, and Jinan Raidangi, "Konsep Penggabungan antara NJOP dan Nilai Pasar dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum," *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 6, No. 1 (May 2020): 56–65, <https://doi.org/10.31292/jb.v6i1.424>.

⁸ Supriyadi, *Rekonstruksi Kebijakan Pengadaan Tanah dan Kompensasinya guna Kepentingan Proyek Strategis Nasional*, Semarang: Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, (2021).

jauh lebih tinggi. Prinsip keadilan dan kelayakan ini memungkinkan pengadilan atau pemerintah mempertimbangkan pendekatan nilai yang lebih komprehensif, termasuk penggunaan NPW atau bahkan metode penilaian pasar lainnya yang dapat mencerminkan harga aktual tanah tersebut. Pendekatan ini juga didukung oleh prinsip keadilan sosial yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, di mana pengelolaan sumber daya termasuk tanah harus dilakukan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, yang mencakup perlindungan hak-hak pemilik tanah.⁹

Dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, terungkap bahwa hakim memutuskan untuk mempertimbangkan faktor-faktor di luar NJOP karena NJOP yang diterapkan oleh pemerintah tidak mencerminkan nilai yang adil bagi pemohon. Hakim melihat bahwa NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah dalam kasus ini tidak sebanding dengan harga pasar yang berlaku dan tidak mencerminkan kerugian yang akan ditanggung pemilik tanah. Hakim kemudian mengambil pendekatan yang lebih seimbang dengan menggunakan NPW sebagai dasar penentuan ganti rugi, yang memberikan penilaian lebih mendekati kondisi pasar. Putusan ini menunjukkan bahwa NJOP memang bisa disampingkan secara yuridis ketika terdapat bukti bahwa NJOP tidak mampu menjamin kompensasi yang adil bagi pemilik tanah, dan NPW dianggap lebih relevan dalam memastikan nilai yang benar-benar mencerminkan kerugian pemilik. Dalam kasus ini, NJOP yang ditetapkan pemerintah tidak mencerminkan harga pasar yang berlaku dan dianggap tidak cukup untuk mengganti kerugian yang akan dialami pemilik tanah. Oleh karena itu, pendekatan dengan menggunakan NPW dipandang lebih sesuai sebagai dasar penentuan ganti rugi, karena memberikan penilaian yang lebih mendekati kondisi pasar.

Secara yuridis, NJOP memang dapat disampingkan bila terbukti tidak mampu memastikan kompensasi yang adil bagi pemilik tanah, dan dalam hal ini, NPW dianggap lebih relevan dalam menjamin bahwa ganti rugi mencerminkan kerugian yang nyata bagi pemilik. Pendekatan ini juga didukung oleh beberapa peraturan terkait, termasuk Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan tersebut menegaskan bahwa ganti rugi tidak harus didasarkan pada NJOP semata, tetapi dapat mengacu pada nilai pasar yang relevan di sekitar lokasi tanah yang diambil. Selain itu, pemerintah dapat melibatkan KJPP untuk melakukan penilaian independen yang mencakup berbagai aspek, baik fisik maupun non-fisik dari tanah, serta mempertimbangkan dampak sosial-ekonomi yang dapat memengaruhi nilainya. Dalam praktiknya, KJPP sering menggunakan NPW sebagai standar penilaian untuk memberikan hasil yang lebih akurat dan komprehensif, sejalan dengan prinsip keadilan dan kepatutan dalam pengadaan tanah.

Dasar yuridis lainnya yang mendukung relevansi mengesampingkan NJOP adalah kebutuhan untuk memberikan kompensasi yang mengakui kerugian ekonomi dan sosial yang mungkin dihadapi pemilik tanah. Pasal 33 UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengamanatkan bahwa kompensasi yang diberikan harus mencakup kerugian fisik dan non-fisik, sehingga pemilik tanah yang kehilangan sumber penghasilan, akses sosial, atau kesempatan ekonomi di lokasi asalnya dapat menerima kompensasi yang lebih sesuai dengan dampak kehilangan tersebut. Ini berarti bahwa NJOP, yang sering kali hanya mencerminkan nilai tanah sebagai aset fisik, bisa saja dikesampingkan atau dilengkapi dengan NPW yang memperhitungkan dampak sosial dan ekonomi, sehingga kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah benar-benar adil dan layak.

C. Penutup

Mengesampingkan NJOP sebagai satu-satunya dasar juga membantu menghindari konflik atau sengketa antara pemilik tanah dan pihak pemerintah. Dalam banyak sengketa, pemilik tanah merasa bahwa NJOP terlalu rendah untuk memenuhi nilai pasar atau bahkan nilai historis tanah mereka, terutama jika tanah tersebut memiliki makna sosial atau ekonomi yang tinggi. Menurut penulis, dengan mengacu pada NPW atau nilai pasar aktual, pemerintah dapat mengurangi risiko sengketa dan memberikan kompensasi yang lebih sesuai dengan harapan masyarakat. Pendekatan ini telah terbukti lebih efektif dalam menciptakan kesepakatan dan menjaga hubungan baik antara masyarakat dan pemerintah dalam proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Dari perspektif hukum

⁹ Dhaniswara K. Harjono, "Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Hukum Indonesia* 1, no. 1 (January 2023), <https://jhi.rivierapublishing.id/index.php/rp>.

dan praktik, keputusan untuk mengesampingkan NJOP secara parsial atau penuh sangatlah relevan, terutama ketika nilai pasar jauh melampaui nilai NJOP yang ditetapkan. Sehingga sebaiknya dalam konteks keadilan substantif, NJOP yang tidak lagi sesuai dengan kondisi pasar dan tidak mencakup aspek non-fisik yang menjadi hak pemilik tanah perlu disesuaikan atau digantikan dengan metode lain. Dengan mempertimbangkan NPW, pemerintah dapat mencapai tujuan pembangunan yang lebih berkeadilan dan menghormati hak-hak individu, sesuai dengan landasan yuridis dari UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan prinsip konstitusional keadilan sosial.

Daftar Pustaka

- Ahmad Yunani. (2022). "Implementasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak pada Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan," *Ecoplan* 5, no. 2: 120–128, ISSN (p): 2620-6102, ISSN (e): 2615-5575.
- Amelia Aryanti Putri, Syafri Hariansah, and Cik Marhayani. (2023). "Tinjauan Yuridis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Properti di Kota Pangkalpinang (Judicial Review of the Determination of the Tax Object Sales Value (NJOP) as the Basis for Property Taxation in the City of Pangkalpinang)," *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan (KIHAN)* 2, no. 2: 115–125, <https://doi.org/10.35912/KIHAN.v2i2.2697>.
- Dhaniswara K. Harjono. (2023). "Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Hukum Indonesia* 1, no. 1, <https://jhi.rivierapublishing.id/index.php/rp>.
- Kusumojati, Mega Puspa, and Abraham Ferry Rosando. "Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916) 1, no. 03 (2021): 16–34.
- Muhammad Jibril, Arvel Mulia Pratama, and Jinan Raidangi. (2020). "Konsep Penggabungan antara NJOP dan Nilai Pasar dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum," *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 6, no. 1: 56–65, <https://doi.org/10.31292/jb.v6i1.424>.
- Sri Yanti Achmad. (2024). *Tanggung Jawab Pemerintah dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Semarang: Ujian Terbuka Disertasi, Program Studi Hukum Program Doktor, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, 2024.
- Supriyadi. (2021). *Rekonstruksi Kebijakan Pengadaan Tanah dan Kompensasinya guna Kepentingan Proyek Strategis Nasional*, Semarang: Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Vicky Julian Lumi, Toar N. Palilingan, and Harly S. Muaja. (2020). "Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Salah Satu Indikator Penetapan Ganti Rugi pada Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum," *Lex Privatum* VIII, no. 3: 141, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/29814>.