

## ABSTRAKSI

Dalam praktek pembebasan atau pelepasan hak atas tanah sering terjadi masalah berkaitan dengan penetapan besarnya nilai ganti rugi. Pemberian ganti rugi seharusnya dilakukan dengan memperhatikan rasa keadilan bagi pemegang hak atas tanah, dan tidak membuat pemegang hak atas tanah menjadi lebih miskin dari keadaan semula. Namun demikian harus tetap berdasarkan ketentuan yang mengatur mengenai tatacara pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang didalamnya diatur pula mengenai dasar dalam menetapkan besarnya nilai ganti rugi. Masalah penetapan besarnya nilai ganti rugi merupakan isu sentral yang paling rumit penyelesaiannya dalam upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam ketentuan yang mengatur mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, yaitu Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, yang kemudian diganti dengan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dan telah diubah dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, penetapan besarnya nilai ganti rugi khususnya ganti rugi tanah berdasarkan nilai alas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP. Padahal dalam kenyataannya nilai tanah yang ditetapkan dalam NJOP jauh lebih murah daripada harga pasar di lokasi tanah yang sama. Permasalahan dalam penetapan nilai ganti rugi akan muncul ketika pemegang hak atas tanah meminta ganti rugi tanah sesuai harga pasar, padahal sampai saat ini tidak ada standar yang jelas untuk dapat menentukan harga pasar tanah di suatu lokasi. Dalam menghadapi permasalahan

ini diperlukan upaya untuk menata kembali ketentuanketentuan yang mengatur mengenai dasar perhitungan ganti rugi, pemahaman aparat pelaksana terhadap ketentuan yang mengatur mengenai penetapan besarnya nilai ganti rugi, dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang akan menerima ganti rugi.

Adanya keterlibatan lembaga independen dalam menilai harga tanah sangat membantu dalam proses penetapan besarnya ganti rugi, agar dalam penetapan besarnya nilai ganti rugi lebih obyektif. Selain itu adanya pedoman untuk menetapkan harga tanah yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang dapat pula membantu untuk lebih memberikan kepastian dan menjembatani besarnya perbedaan harga tanah antara NJOP dengan harga pasar.