

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi Nilai Penggantian Wajar setiap unit properti yang layak dan adil kepada pemilik hak tanah, baik yang berbentuk kerugian fisik (*material*) maupun kerugian nonfisik (*imaterial*), dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada objek wisata Kubah Masjid Gurah. Data primer pada penelitian ini diperoleh dari hasil observasi langsung ke lokasi penelitian, meliputi, 32 bidang tanah dengan luas lahan 22.503 m². Data sekunder diperoleh melalui arsip dan dokumentasi yang terdapat pada Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Aceh. Alat analisis data dalam penelitian ini menggunakan Pendekatan Data Pasar, Pendekatan Biaya, dan Pendekatan Pendapatan.

Berdasarkan hasil analisis data diperoleh kesimpulan Nilai Penggantian Wajar sebesar Rp2.661.172.208,00. terdiri dari, indikasi nilai ganti kerugian fisik berupa tanah, bangunan, dan tanaman sebesar Rp2.482.447.000,00. dan indikasi nilai ganti kerugian nonfisik berupa *premium*, biaya PPAT, BPHTB, dan kompensasi masa tunggu sebesar Rp178.725.208,00. Hasil dari penelitian ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2018 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Kata kunci: nilai penggantian wajar, pengadaan tanah, kerugian fisik, kerugian nonfisik.

Abstract

The purpose of this study is to estimate fair replacement value of each unit property by adequate compensation affected to landowner losses, both related to physical and non pecuniary losses, in the context of land acquisition for public development in objek wisata Kubah Masjid Gurah. Primary data in this study were obtained from direct observations, consists of, 32 plots of land with an area of 22,503 m². Secondary data were obtained through archives and documentation in the Aceh Culture and Tourism Department. The research method in this study used data analysis market data approach, costs approach and income approach.

The conclusion of the result data analysis, fair replacement value is obtained Rp2,661,172,208.00. consists of, indication physical compensation in the form of land, buildings and plants amounting to Rp2,482,447,000.00. and compensation for non pecuniary losses consisting of premium, PPAT fees, BPHTB and interest compensation amounting to Rp178,725,208.00. The results of this study are following by Law Number 2 of 2012 and Indonesian Valuation Standards of 2018 and also other legislation governing public interest in the context of land acquisition for public development.

Keywords: fair replacement value, land acquisition, , non pecuniary losses, physical losses.