

INTISARI

Nilai ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Pengadaan Tanah (UUPT), nilai yang harus digunakan adalah Nilai Penggantian Wajar (NPW). Nilai Penggantian Wajar (NPW) adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti, serta memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti. Penilaian ini dilakukan untuk menentukan NPW atas kegiatan pengadaan tanah pembangunan gedung pemerintah di Kecamatan Kuala Kurun, Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah.

Indikasi nilai tanah berdasarkan investigasi yang dilakukan tanggal 7 Maret 2017 pada objek penilaian dengan metode pendekatan pasar diperoleh sebesar Rp1.579.000.000,00. Adapun dengan metode analisis pengembangan tanah diperoleh sebesar Rp1.599.000.000,00. Rekonsiliasi nilai terhadap pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan diperoleh indikasi nilai pasar tanah adalah sebesar Rp1.593.150.000,00. Berdasarkan rekonsiliasi nilai tersebut diperoleh Nilai Penggantian Wajar (NPW) bagi pembangunan untuk kepentingan umum dari nilai kerugian fisik dan nilai kerugian nonfisik adalah Rp1.688.739.000,00.

Kata kunci: Nilai Penggantian Wajar, Nilai Kerugian Fisik, Nilai Kerugian Nonfisik, Pendekatan Pasar, Analisis Pengembangan Tanah.

ABSTRACT

The value of compensation in the framework of land acquisition for development for public interest as regulated by Land Acquisition Law (UUPT), the value to be used is the Fair Replacement Value (NPW). Fair Replacement Value (NPW) is the value for the owners interest based on equality with Market Value of a property, and pay attention to the extraordinary element of non-physical loss resulting from the acquisition of rights to the Property. This assessment is conducted to determine the NPW for the procurement of land for the construction of Government Building in Kecamatan Kuala Kurun, Gunung Mas District, Central Kalimantan Province.

Indication of Land Value based on investigation conducted on March 7, 2017 on the object of assessment by Market Approach method obtained for Rp1.579.000.000,00. While the method of Analysis of Land Development obtained for Rp1.599.000.000,00. Value reconciliation of Market Approach and Revenue Approach is obtained by Indication of Market Value of Land amounting to Rp1.593.150.000,00. Based on the reconciliation of such value, the Replacement Value for development for the public interest from the value of physical loss and the value of non-physical loss is Rp1.688.739.000,00.

Keywords : Fair Replacement Value, Physical Loss, Non-Physical Loss Value, Market Approach, Land Development Analysis.