

## Intisari

Pembangunan fisik atau pembangunan infrastruktur memerlukan tanah. Di Indonesia tanah yang diperlukan untuk modal dasar pembangunan sebagian besar merupakan tanah masyarakat yang digunakan untuk mendukung aktivitas kehidupan, sehingga pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum menjadi isu menarik dikarenakan menyangkut hak-hak serta kehidupan masyarakat.

Untuk menjawab amanah undang-undang, Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), telah mengeluarkan standar penilaian khusus, yaitu Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) tentang Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai pedoman dalam praktek penilaian sehingga diharapkan dapat menghasilkan Nilai Penggantian Wajar yang layak dan adil serta dapat diterima oleh para pemilik lahan.

Nilai Penggantian Wajar terdiri dari kerugian fisik dan kerugian non fisik. Penelitian pada bidang-bidang tanah yang terkena proyek Jalur Kereta Api di Kota Surakarta, kerugian fisik diperoleh dengan melakukan analisa indikasi nilai pasar dengan menggunakan pendekatan penilaian yang dianggap sesuai. Kerugian non fisik yang diperhitungkan antara lain berupa: solatium, premi atas beban depresiasi, biaya transaksi, kehilangan usaha dan kompensasi masa tunggu.

Berdasarkan analisis data yang telah dilakukan diperoleh hasil Total Nilai Penggantian Wajar atas objek penelitian adalah sejumlah Rp23.594.443.900,00 (dua puluh tiga miliar lima ratus sembilan puluh empat juta empat ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah), merupakan penjumlahan dari kerugian fisik sejumlah Rp17.675.717.500,00 (tujuh belas miliar enam ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah) dan kerugian non fisik, sejumlah Rp5.918.726.400,00 (lima miliar sembilan ratus delapan belas juta tujuh ratus dua puluh enam ribu empat ratus rupiah).

**Kata kunci:** penilaian, pengadaan tanah, Nilai Penggantian Wajar, Kerugian Fisik, Kerugian Non Fisik.

## **Abstract**

The physical infrastructure building need land. In Indonesia, the land needed for the development is mostly the inhabitant's land that are used to support life activity, so that land acquisition for development for the public interest is an interesting issue because it involves the rights and lives of the people.

In relation with the regulations, Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) has released specific standard for grading, it is the Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) about the land stocking for building public services as the standard in the appraisal practice so it can be hoped to produce the exact, proper, and fair replacement value and can be accepted by the landlord.

The fair replacement value comprises of physical loss and non physical loss. The research on the land on the project of Surakarta railway lane, the physical loss was obtained by doing market value indication analyzing by using appropriate value appraising. The non physical loss appraised are solatium, the premi on depreciation charge, transaction value, business loss and the compensation of waiting time.

Based on the data analysis that has been done, the result shows the total of the fair replacement value on the research object is as Rp23.594.443.900,00 (twenty three billion five hundreds ninety three million seven hundreds twentysix thousand four hundreds rupiah), it is the sum of physical loss as Rp17.675.717.500,00 (seventeen billion six hundreds seventy five million sevenhundreds seventy thousand and five hundreds rupiah) and the non physical loss as Rp5.918.726.400,00 (five billions ninehundreds eighteen million sevenhundred twentysix thousand and four hundred rupiahs).

**Keywords:** valuation, land acquisition, fair replacement value, physical loss, non-physical loss