

## INTISARI

Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan melakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dengan memberikan perlindungan dan melaksanakan prinsip penghormatan terhadap pihak-pihak yang terkena pengadaan tanah.

Nilai Penggantian Wajar (NPW) merupakan nilai yang sewajarnya diberikan oleh pemerintah dalam rangka melakukan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. NPW adalah istilah yang diberikan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang terdiri dari nilai kerugian fisik dan nilai kerugian non-fisik. Metode yang digunakan untuk menentukan NPW tanah adalah Pendekatan Pasar. Penilaian ini dilakukan untuk menentukan NPW pada kegiatan pembebasan lahan untuk pembangunan *sport Center* di *Gampong Alue Lim* Kecamatan Blang Mangat Kota Lhokseumawe.

Nilai kerugian fisik dalam penelitian ini terdiri dari nilai kerugian tanah terhadap 21 (dua puluh satu) bidang tanah pada lahan seluas  $\pm 293.318 \text{ m}^2$  sebesar Rp29.486.647.109. Nilai kerugian non-fisik dalam penelitian ini terdiri dari biaya transaksi yaitu biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bunga masa tunggu. Total nilai kerugian non-fisik sebesar Rp2.695.079.546. Nilai penggantian wajar yang harus dibayarkan oleh Pemerintah Kota Lhokseumawe sebesar Rp32.181.726.654.

Kata kunci: Tanah, Nilai Penggantian Wajar, Nilai Kerugian Fisik, Nilai Kerugian Non-fisik

## ABSTRACT

Public Interest is the interest of the nation, state, and society that must be realized by the government and used as much as possible for the people behalf. Land acquisition for development of public interest is carried out by releasing or transferring land rights, by providing protection and implementing the honour principle for the parties affected by land acquisition.

The Fair Replacement Value (NPW) is a value that is fairly granted by the government in the framework of undertaking land procurement activities for development of the public interest. NPW is a term given by the Indonesian Professional Appraisers Society (MAPPI) which consists of the value of physical losses and the value of non-physical losses. The method used to determine the NPW of land is Market Approach. This assessment was conducted to determine the NPW on land acquisition activities for the construction of a sports center at Gampong Alue Lim Kecamatan Blang Mangat Kota Lhokseumawe.

The value of physical losses in this study consists of the value of land losses on 21 (twenty-one) plots of land on an area of + 293.318 m<sup>2</sup> is Rp29.486.647.109. The value of non-physical losses in this study consists of transaction costs, namely the cost of the Land Deed Official (PPAT), the Land and Building Rights Acquisition (BPHTB), and the interest of the waiting period. The total value of non-physical losses is Rp2.695.079.546. The Fair Replacement Value should be paid by the Lhokseumawe Municipal Government is Rp32,181,726,654.

Keywords: Land, Fair Replacement Value, Physical Loss, Non-Physical Loss Value