

INTISARI

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk melakukan kajian antara Nilai Penggantian Wajar (NPW) dengan Nilai Pasar (*Market Value*) di lokasi pembebasan lahan yaitu di Desa Tawiri, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon, Provinsi Maluku. Tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini untuk mengetahui Nilai Pasar yaitu dengan mencari beberapa data pembanding yang sama maupun mendekati dengan objek pembebasan lahan tersebut. Beberapa data pembanding kemudian dijadikan sebagai acuan untuk menentukan Nilai Pasar tanah di objek tersebut. Nilai Pasar yang telah diketahui kemudian dibandingkan dengan Nilai Penggantian Wajar yang diberikan oleh Pemerintah untuk para pemilik tanah.

Berdasarkan hasil analisis dalam penelitian ini, diketahui bahwa besarnya Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang diberikan Pemerintah kepada masyarakat yaitu rata-rata lebih besar 12 persen dibandingkan dengan nilai pasar. Hal ini dipengaruhi oleh kerugian pelepasan hak, biaya transaksi, kompensasi masa tunggu (bunga), kerugian sisa tanah, dan kerugian fisik lainnya.

Kata kunci: Kajian, Penilaian, Nilai Penggantian Wajar (NPW), Nilai Pasar (*Market Value*), Data Pembanding, Kerugian Pelepasan Hak, Biaya Transaksi, Bunga, Kerugian Sisa Tahan, Kerugian Fisik Lainnya.

ABSTRACT

This study aims to conduct a comparison between Market Value and Fair Replacement Value (NPW) in Tawiri village, Teluk Ambon, Ambon, Maluku. First, this study seeks and chooses other representative objects to estimate the Market Value. Second, this study compares the Market Value and the Fair Replacement Value which the government paid. This study found that in average the Fair Replacement Value is 12 percent higher than the Market Value. This might be caused by the loss of a waiver, transaction costs, compensation waiting period (interest), the loss of the remaining land and other physical losses.

Keywords: Assessment, Valuation, Fair Replacement Value (NPW), Market Value, Comparative Data, Losses waiver, transaction costs, interest, damages the rest of the hold, the other physical losses.