

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis nilai penggantian wajar dan dana kompensasi terendah yang bersedia diterima masyarakat terhadap aset properti yang terkena pengadaan tanah akibat dari pembangunan *Flyover* Gajah Mada. Penelitian ini menggunakan pendekatan *Willingness to Accept* (WTA) dengan menggunakan metode *Contingent Valuation Method* dan pendekatan Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang berdasarkan SPI 306.

Penelitian ini menggunakan 45 sampel responden yang dianalisis menggunakan pendekatan *Willingness to Accept* dengan metode *Bidding Game* untuk memperoleh nilai terendah yang bersedia diterima masyarakat. Variabel yang digunakan dalam analisis fungsi *Willingness to Accept* adalah luas lahan yang dibebaskan, jumlah keluarga, pendapatan, lama tinggal, dan persetujuan pembangunan dengan menggunakan analisis regresi *Ordinary Least Squares* (OLS). Nilai rata-rata WTA dari 45 responden adalah Rp6.956.000,00/m². Nilai WTA Properti 1 sebesar Rp7.500.000,00/m² dengan total nilai WTA sebesar Rp60.000.000,00; Properti 2 sebesar Rp8.500.000,00/m² dengan total nilai WTA sebesar Rp123.250.000,00; dan Properti 3 sebesar Rp5.000.000,00/m² dengan total nilai WTA sebesar Rp137.500.000,00. Sedangkan variabel yang berpengaruh terhadap nilai WTA adalah luas tanah yang dibebaskan, lama tinggal, dan persetujuan pembangunan.

Analisis dengan pendekatan NPW menggunakan 3 sampel responden. Analisis NPW menghitung dua variabel yaitu variabel fisik dan nonfisik. Variabel fisik dihitung berdasarkan nilai pasar yang berupa tanah atau bangunan yang hilang, sedangkan variabel nonfisik adalah kerugian lain yang disebabkan adanya keterpaksaan bagi pemilik properti untuk melepaskan haknya. Dalam penelitian ini, variabel nonfisik yang dimaksud adalah bunga masa tunggu dan biaya PPAT. Nilai NPW Properti 1 adalah Rp6.808.670,00/m² dengan total nilai NPW sebesar Rp54.469.360,00; Properti 2 adalah Rp6.544.428,00/m² dengan total nilai NPW sebesar Rp94.894.206,00; dan Properti 3 sebesar Rp6.776.410,00/m² dengan total nilai NPW sebesar Rp186.351.275,00.

Kata-kata kunci: Nilai ganti kerugian, kompensasi, *willingness to accept*, penilaian, pengadaan tanah, pembebasan lahan.

ABSTRACT

This research aims to analyze the fair value compensation and minimum willingness to accept of property owners that caused by development of Flyover Gadjah Mada. This research uses Willingness to Accept (WTA) approach using Contingent Valuation Method and Fair Replacement Value (NPW) approach based on SPI 306.

This research uses 45 samples of respondents that analyze by using Willingness to Accept analysis with Bidding Game method to earn the lowest value that is willing to be accepted of property owners. Variables used in the WTA analysis are land area that were released, number of families, income, length of stay, and approval opinion of Gadjah Mada Flyover development by using Ordinary Least Squares (OLS) regression analysis. The average WTA value of the 45 respondents is Rp6.956.000,00/m². The value of Property 1 is Rp7.500.000,00/m² with total WTA Rp60.000.000,00; Property 2 Rp8.500.000,00/m² with total WTA Rp123.250.000,00; and Property 3 Rp5.000.000,00/m² with total WTA Rp137.500.000,00. The variables that significantly affected the WTA value are land area that were released, length of stay, and approval opinion of the development.

Fair Replacement Value analysis using 3 samples of respondents. Fair Value Compensation approach count of two variables, physical and non-physical. Physical variable is calculated based on the market value of the land or building that lost, while the non-physical variables is the other losses caused by property owners that forced to relinquish their rights. In this research, non-physical variables are waiting period interest rate and costs of notary/official certifier of title deeds. The NPW values of the Property 1 is Rp6.807.804,00/m² with total NPW Rp54.469.360,00; Property 2 is Rp6.712.301,00/m² with total NPW Rp94.894.206,00; and Property 3 is Rp6.742.555,00/m² with total NPW Rp186.351.275,00.

Key words: fair value compensation, lowest compensation, willingness to accept, valuation, land procurement, land acquisition.