

## **Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Wilayah Perkotaan**

**(Studi Kasus Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIB di Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor)**

Triana<sup>1</sup>, Kasman<sup>2</sup>, Irwan<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Krisnadwipayana, Jakarta  
trianamelinda@gmail.com

### **ABSTRAK**

Salah satu tantangan dalam pembangunan infrastruktur jalan tol di kawasan perkotaan adalah kepadatan penduduk dan keterbatasan ruang. Keterbatasan ruang menjadi salah satu isu penting dalam penyediaan tanah untuk konstruksi pembangunan jalan tol di wilayah perkotaan. Ketersediaan lahan yang terbatas membuat warga yang terkena dampak pembangunan susah untuk kembali membeli tanah ataupun rumah tinggal apabila nilai ganti kerugian yang diterima tidak sesuai dengan nilai pasar atau bahkan jauh berada di bawah nilai pasar. Jalan Tol Bogor Ring Road merupakan salah satu proyek pembangunan untuk kepentingan umum yang berlokasi di wilayah Kota Bogor. Pemahaman yang beredar di masyarakat bahwa ganti rugi yang diterima adalah ganti untung yang nilainya berlipat-lipat dari nilai pasar NJOP. Secara normatif tidak ada ganti untung dalam pengadaan tanah tetapi dikenal dengan Nilai Penggantian Wajar (NPW). Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis komponen pembentuk NPW, selisih nilai fisik tanah antara NPW, Peta ZNT serta NJOP, serta nilai pasar tanah bidang per bidang tanah dalam NPW, peta ZNT dan NJOP. Metodologi penelitian adalah dengan mixed methode yang menggabungkan dua metode penelitian yakni kualitatif dan kuantitatif. Nilai pasar tanah peta ZNT didapat dengan metode spasial yaitu dengan overlay dua peta, yakni peta trase jalan tol serta peta ZNT (Bhumi ATR). Nilai pasar tanah NJOP diambil dari SPPT PBB bidang tanah. Nilai pasar NPW berdasarkan adjustment yang dilakukan oleh penilai. Masyarakat terdampak perlu mengetahui perbedaan nilai pasar dan komponen pembentuk NPW sebagai ganti kerugian yang diberikan sehingga dapat diterima dengan baik.

Kata Kunci : Pengadaan tanah, Jalan tol, Kawasan Perkotaan, Zona Nilai Tanah, Nilai Penggantian Wajar

### **ABSTRACT**

*One of the challenges in developing toll road infrastructure in urban areas is population density and limited space. Space limitations are an important issue in providing land for toll road construction in urban areas. The limited availability of land makes it difficult for residents affected by development to buy land or houses again if the compensation value they receive does not match the market value or is even far below the market value. The Bogor Ring Road Toll Road is a development project for the public interest located in the Bogor City area. The understanding circulating in the community is that the compensation received is profit compensation whose value is many times the market value of the NJOP. Normatively there is no profit compensation in land acquisition but it is known as Fair*

*Replacement Value (NPW). The aim of this research is to analyze the components that make up NPW, the difference in the physical value of land between NPW, ZNT Map and NJOP, as well as the market value of land plots per plot of land in NPW, ZNT map and NJOP. The research methodology is a mixed method which combines two research methods, namely qualitative and quantitative. The land market value of the ZNT map is obtained using a spatial method, namely by overlaying two maps, namely the toll road alignment map and the ZNT map (Bhumi ATR). The NJOP land market value is taken from the PBB SPPT land parcel. NPW market value is based on adjustments made by the appraiser. Affected communities need to know the differences in market value and the components that make up NPW as compensation for losses given so that it can be well received.*

*Keywords: Land acquisition, toll roads, urban areas, land value zones, fair replacement value*

## PENDAHULUAN

Ketersediaan lahan menjadi salah satu faktor penghambat utama dalam pelaksanaan pembangunan infrastruktur jalan tol di kawasan perkotaan. Salah satunya adalah jalan Tol Bogor Ring Road yang berada di wilayah Kota Bogor yang berbatasan langsung dengan wilayah Kabupaten Bogor. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Mahaesa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai oleh negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak baik yang telah dikuasai atau dimiliki oleh orang seorang, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat dan atau badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan (Sugandhy, 2009). Tanah adalah unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah (Sugandhy, 2009). Pembangunan jalan tol sendiri merupakan salah satu pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Lahirnya Undang-Undang No. 2 tahun 2012 dianggap mampu mengatasi semua persoalan terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Meskipun dalam peraturan ini disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak

namun ini dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi para pemilik tanah yang kehilangan tanahnya. Hingga saat ini belum ada peraturan dan perundang-undangan yang mengatur tata cara perhitungan nilai ganti kerugian yang memenuhi unsur layak dan adil bagi pihak yang kehilangan tanahnya, sehingga Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) mengeluarkan istilah Nilai Penggantian Wajar (NPW) sebagai nilai ganti kerugian yang layak dan adil.

Nilai ganti kerugian yang diberikan kepada para pemilik tanah yang terdampak adalah nilai bidang per bidang tanah, sehingga nilai bidang satu terhadap bidang lainnya tidak dapat disamakan. Von Thunen (1826) telah mengembangkan hubungan antara perbedaan Lokasi pada tata ruang (Spatial location) dan pola penggunaan tanah (Adisasmita, 2010). Menurut Von Thunen jenis penggunaan tanah dipengaruhi oleh tingkat sewa tanah dan didasarkan pula pada aksesibilitas relatif.

Pemahaman yang beredar di masyarakat tentang nilai ganti kerugian yang besar jumlahnya merupakan nilai ganti “Untung”. Pada dasarnya secara normatif, terminologi ganti rugi atau ganti untung tidak ada. yang ada adalah ganti kerugian. Besaran ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi : (a)

tanah, (b) ruang atas tanah dan bawah tanah, (c) bangunan, (d) tanaman dan (e) benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau (f) kerugian lain yang dapat dinilai. Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 merupakan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana diatur melalui Standar Penilaian Indonesia. Menurut Hamid Yusuf (2016), Nilai Penggantian Wajar (NPW) ada karena diilhami oleh amanat Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yang memunculkan istilah ganti kerugian, yang bermakna penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Jalan tol Bogor Ring Road merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional yang ditetapkan oleh pemerintah melalui Peraturan Presiden No. 109 Tahun 2020. Pengadaan tanah untuk Pembangunan jalan tol ini melewati wilayah Kelurahan Kayumanis di Kota Bogor. Dalam pengadaan tanahnya masyarakat mengharapkan ganti kerugian yang diterima merupakan ganti untung yang nilainya berlipat-lipat dari nilai pasar dalam NJOP.

Tujuan dari penelitian ini adalah : (1) Menganalisis komponen-komponen pembentuk Nilai Penggantian Wajar (NPW) sebagai ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, (2) Menganalisis selisih Nilai Penggantian Wajar terhadap Nilai Pasar Peta ZNT dan NJOP, (3) Menganalisis nilai fisik harga pasar NPW, ZNT dan NJOP.

Hipotesis penelitian yang dapat diajukan adalah :

- a. Nilai Penggantian Wajar Ganti Kerugian pengadaan tanah yang diberikan kepada para pemilik tanah sering kali menjadi hambatan dalam pembangunan jalan tol di kawasan perkotaan.
- b. Perhitungan Nilai Penggantian Wajar berdasarkan harga pasar tanah dalam peta Zona Nilai Tanah

berpotensi untuk dapat lebih diterima oleh masyarakat.

- c. Ganti kerugian yang diberikan setiap bidang tanah tidak sama besarnya.

Dengan penelitian ini diharapkan dapat diketahui apa yang menjadi komponen dasar pembentuk opini NPW ganti kerugian pengadaan tanah untuk jalan tol, berapa selisih nilai kerugian fisik tanah antara NPW, Peta ZNT dan NJOP serta apakah nilai pasar dalam peta ZNT maupun dalam SPPT PBB dapat dijadikan penentu dalam pembentukan NPW ?. Sehingga masyarakat terdampak menjadi paham terhadap nilai ganti kerugian yang diberikan terhadap objek pengadaan tanah.

## MATERI DAN METODE PENELITIAN

### Pengadaan Tanah

Dalam Pasal 1 Keppres 55/1993 , Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Tahun 2005 terbit Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres Nomor 55/1993 dengan pertimbangan bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak – hak yang sah atas tanah. Agar pemerintah dapat menjamin ketersediaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum secara cepat dan memadai, sekaligus memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah yang terdampak kegiatan pengadaan tanah, pemerintah mengganti Perpres 65 Tahun 2006 dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam undang-undang ini disebutkan bahwa pengadaan tanah

adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. 2/2012, Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian dilakukan oleh penilai pertanahan, bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Pemberian ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

#### **Nilai Penggantian Wajar**

Dalam Standar Penilai Indonesia 204 Tahun 2022 (SPI 204) disebutkan bahwa Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar ini dapat dipahami sebagai nilai yang didasarkan kepada (1) Kepentingan pemilik (value to the owner), dapat diartikan manfaat ekonomi yang berasal dari penguasaan atau kepemilikan dari suatu properti; (2) Kesetaraan dengan Nilai Pasar, adalah salah satu dasar dalam pembentukan Nilai dengan memperhatikan data pasar. Untuk beberapa real properti yang memiliki data pasar terbatas atau sama sekali tidak ada data pasarnya, maka Nilai Pasar dimaksud dapat disetarakan dengan Nilai berdasarkan potensi penggunaannya (tanpa melihat kepentingan rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum); (3) Properti sebagaimana dimaksud sesuai dengan objek pengadaan; (4) Kepemilikan properti, tidak terbatas hanya kepada kepemilikan hak saja, namun dapat diartikan pada

penguasaan, pengelolaan dan pemanfaatan atas properti sesuai yang diatur oleh Peraturan Perundang-undangan Pengadaan Tanah atau sesuai dengan lingkup penugasan yang disepakati; (5) Unsur luar biasa terkait dengan kerugian non fisik, disebabkan adanya keterpaksaan bagi pemilik properti untuk melepaskan haknya.

Nilai Penggantian Wajar dapat dihasilkan dari kombinasi kerugian fisik dan non fisik atas suatu obyek penilaian. Kombinasi ini dapat digambarkan sebagai suatu penjumlahan indikasi nilai pasar atas kerugian fisik ditambah indikasi nilai atas kerugian non fisik. Dengan rumusan tersebut sudah dapat dipastikan bahwa NPW tidak akan lebih rendah dari nilai pasar, lazimnya lebih tinggi.

#### **Pendekatan Dalam Penilaian**

##### **1. Pendekatan Pasar (Market Approach)**

Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan property sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, property yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi property sebanding, baik yang telah terjadi maupun property yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli. Penyesuaian ini meliputi faktor-faktor lokasi / letak tanah, kontur tanah dan bentuk tanah serta kegunaannya berdasarkan unsur waktu dan peruntukan tanahnya, lebih jelas diuraikan sebagai berikut : lokasi dan letak tanah, kemudahan pencapaian obyek dilihat dari letak obyek di jalan utama, jalan arteri, jalan sekunder, jalan lingkungan dan gang.

##### **2. Pendekatan Pendapatan (Income Approach)**

Dalam pendekatan pendapatan ini digunakan metode DCF (Discounted Cash Flow Method) yaitu sebuah proyeksi pendapatan kotor tahunan

dibuat berdasarkan pasaran tarif sewa aset yang ada sekarang dan yang akan datang dari aset yang sebanding ditambah dengan penghasilan lainnya.

3. Pendekatan Biaya (Cost Approach) Pendekatan ini mempertimbangkan kemungkinan bahwa sebagai substitusi dari pembelian suatu property, seseorang dapat membuat properti yang lain baik berupa replika dari properti asli atau substitusinya yang memberikan kegunaan yang sebanding. Dalam prakteknya, pendekatan ini juga melibatkan estimasi depresiasi untuk properti yang lebih tua dan/atau memiliki keusangan fungsional dimana estimasi biaya baru secara tidak wajar melampaui harga yang mungkin dibayarkan untuk properti yang dinilai.

Dalam menentukan opini Nilai Penggantian Wajar atau Nilai Ganti Kerugian, dimana objek penilaian yang dimaksud akan diganti rugi mencakup kerugian fisik dan non fisik. Kerugian fisik dimaksud, meliputi : tanah dengan peruntukan seperti pertanian, permukiman, industry atau komersial - Ruang atas dan bawah tanah, bangunan : dapat terdiri dari bangunan residensial, industri dan komersial, benda yang berkaitan dengan tanah : seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan. Sedangkan kerugian non fisik dimaksud, meliputi : (a) Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012 pasal 33 huruf f berikut penjelasannya) dan kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012

pasal 1 butir 10, Pasal 2 berikut penjelasannya). (b) Biaya transaksi, dapat meliputi biaya pindah, pajak, notaris sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (c) Kompensasi masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran; (d) Kerugian sisa tanah, adalah turunya nilai tanah akibat pengambilan Sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya; (e) Kerugian fisik lainnya, missal bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan campuran (Mixed Method), yaitu penelitian yang menggabungkan dua pendekatan yaitu kuantitatif dan kualitatif. Metode penelitian kombinasi menurut Sugiyono (2011) adalah suatu metode penelitian yang mengkombinasikan atau menggabungkan antara metode kuantitatif dan metode kualitatif untuk digunakan secara bersama sama dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga diperoleh data yang lebih komprehensif, valid, reliable dan objektif. Sumber Data Penelitian bersumber dari data primer yang diperoleh dari Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road yaitu Kantor Pertanahan Kota Bogor dan Kantor Kelurahan Kayumanis serta Kantor Jasa Penilai Publik yang ditunjuk untuk melakukan penilaian dan data sekunder diambil dari dokumen – dokumen tertulis dan naskah seperti sumber buku dan jurnal ilmiah. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi partisipasi, wawancara mendalam, dokumentasi dan triangulasi data yang diartikan sebagai teknik



pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada (Sugiyono, 2013).

Analisis data dilakukan terhadap data sample berdasarkan teknik purposive sampling. Metode analisis yang dilakukan yaitu :

1. Menganalisis harga pasar tanah melalui Peta Zona Nilai Tanah (Bhumi ATR).
2. Menganalisis harga pasar tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak.
3. Menganalisis nilai penggantian wajar berupa kerugian fisik dan non fisik bidang per bidang tanah berdasarkan harga pasar tanah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 Seri 204 dan Pedoman Penilaian Indonesia – 04.
4. Menganalisis nilai kerugian fisik tanah NPW terhadap Peta Zona Nilai Tanah dan NJOP.
5. Menganalisis selisih nilai penggantian wajar terhadap nilai ZNT dan NJOP.

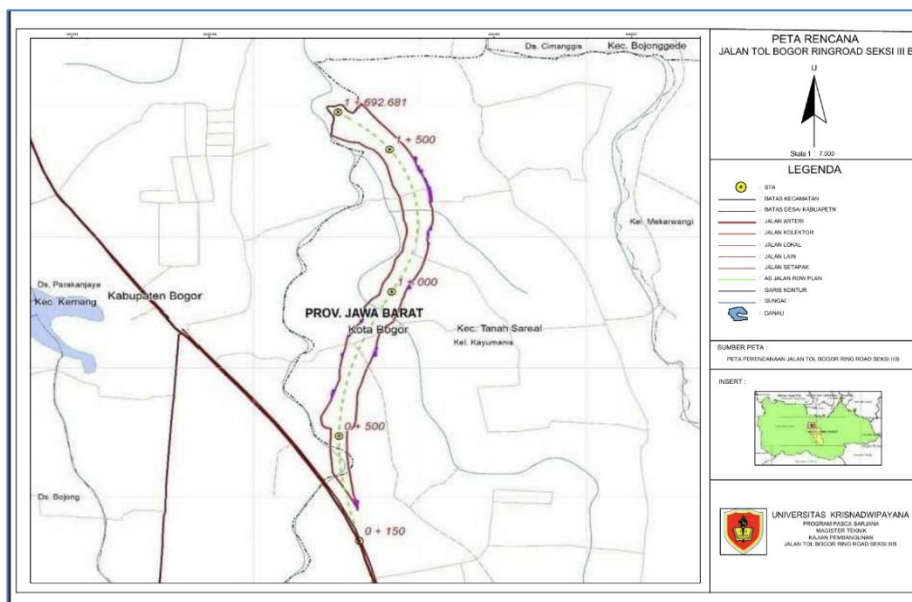
6. Menganalisis nilai fisik tanah bidang per bidang berdasarkan NPW, ZNT dan NJOP.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Lokasi Penelitian

Rencana Panjang Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIB adalah 1,65 km. Kelurahan Kayumanis Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor terletak diantara 106°45'58.701" BT sampai dengan 106°45'56.564" BT dan 6°31'44.733" LS sampai dengan 6°31'1.075" LS dengan kebutuhan luas ± 10,35 Hektar. Luas Kelurahan Kayumanis adalah 244 Hektar dengan batas-batas wilayah :

- Utara berbatasan dengan Desa Cimanggis Kabupaten Bogor
- Selatan berbatasan dengan Kelurahan Cibadak
- Barat berbatasan dengan Desa Parakan Jaya Kabupaten Bogor
- Timur berbatasan dengan Kelurahan Mekarwangi



Gambar 1. Peta Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road

Penggunaan lahan di Kota Bogor khususnya Kecamatan Tanah Sareal

didominasi oleh perumahan dan permukiman.

### Analisis Overlay

Berdasarkan hasil overlay peta trase pengadaaan tanah dengan peta Zona Nilai Tanah (Bhumi ATR), diidentifikasi bahwa harga tanah berada dalam tiga zona nilai yaitu :

1. Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000
2. Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000,-
3. Rp. 2.000.000 – Rp. 5.000.000,-.

### Analisis Harga Pasar Tanah berdasarkan NJOP

Berdasarkan informasi yang di dapat dari Kantor Kelurahan Kayumanis, nilai pasar tanah dalam SPPT PBB adalah Rp. 1.416.000,-.

### Analisis Kerugian Fisik Tanah dan Non Fisik Tanah NPW

#### Kerugian Fisik Objek Pengadaaan Tanah

Untuk penilaian tanah, bangunan dan sarana pelengkap digunakan metode penjumlahan sebagaimana tabel 1 di

bawah. Nilai pasar dihasilkan merupakan penjumlahan dari indikasi nilai pasar tanah, bangunan dan sarana pelengkap. Untuk penilaian tanah digunakan pendekatan pasardengan metode perbandingan data pasar, yaitu dengan cara membandingkan beberapa data transaksi jual beli dan atau penawaran penjumlahan Pendekatan yang dilakukan dalam penilaian fisik tanah adalah pendekatan pasar, dimana nilai tanah tidak seharusnya didasarkan pada harga yang diinginkan oleh penjual namun lebih kepada harga yang wajar yang akan dibayarkan oleh pembeli yang sangat berkeinginan membeli kepada penjual yang berkeinginan menjual tapi tidak sangat berkeinginan menjual pada tanggal penilaian. Data pembanding diambil dari 6 titik. Harga pasar tanah berdasarkan adjustment yang dilakukan oleh penilai.

Tabel 1 Perhitungan kerugian fisik tanah, bangunan dan tanaman

No.	No. Bidang	Pemanfaatan/penggunaan	Tanah Rp.	Bangunan Rp.	Tanaman Rp.	Jumlah Kerugian Fisik Rp
1.	63	Rumah Tinggal	138.570.000	127.919.203	-	266.489.203
2.	64	Rumah Tinggal	127.395.000	137.753.845	-	265.148.845
3.	76	Tanah pekarangan	160.650.000	7.140.075	4.000	167.794.075
4.	77	Rumah Tinggal & Usaha	205.275.000	152.436.937	-	357.711.937
5.	78	Rumah Tinggal	398.650.000	260.746.090	156.700	659.552.790
6.	79	Rumah Tinggal	127.395.000	108.983.230	-	236.378.230
7.	80	Rumah Tinggal	178.800.000	190.136.120	-	368.936.120
8.	85	Rumah Tinggal & Usaha	818.125.000	577.023.871	-	1.395.148.871
9.	86	Rumah Kosong	516.816.000	234.904.570	-	751.720.570
10.	87	Rumah Tinggal	236.874.000	146.963.063	19.200	383.856.263
11.	88	Rumah Tinggal	218.929.000	113.965.513	442.500	333.337.013
12.	114	Tanah Kosong	1.353.053.000	93.940.984	-	1.446.993.984
13.	115	Tanah Kosong	1.055.166.000	-	-	1.055.166.000
14.	116	Tanah Kosong	1.047.988.000	-	-	1.047.988.000
15.	186	Tanah Kebun / Ladang	662.949.000	-	2.726.000	665.675.000
16.	187	Tanah Kebun / Ladang	928.500.000	-	2.932.000	931.432.000
17.	188	Tanah Kebun / Ladang	3.405.738.000	-	11.611.000	3.417.349.000
18.	236	Rumah Tinggal	401.996.000	148.505.228	-	550.501.228
19.	240	Tanah Kebun / Ladang	543.515.000	-	1.391.000	544.906.000
20.	241	Tanah Kebun / Ladang	293.293.000	-	-	293.293.000
21.	242	Tanah Kebun /Ladang	391.741.000	-	380.500	392.121.500
			<b>13.211.418.000</b>	<b>2.300.418.728</b>	<b>19.662.900</b>	<b>15.531.499.629</b>

Hasil Pengolahan Data

### Kerugian Non Fisik

Perhitungan Kerugian Non Fisik diperlukan data, yaitu jenis usaha dan pendapatan usaha untuk menentukan besaran premium, lama tinggal untuk menentukan besaran solatium dan deposito bunga bank pemerintah pada tanggal penilaian untuk menentukan masa tunggu. Proses mendapatkan besaran nilai kerugian non fisik berupa kehilangan usaha didapat dari informasi langsung dari pemilik, berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) kemudian dianalisa tingkat kewajarannya. Besaran nilai kerugian non fisik berupa Solatium, dihitung berdasarkan persentase dari indikasi Nilai pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan), solatium ini dihitung atas kondisi kepentingan pemilik atas rumah tinggal yang dimiliki berhubungan dengan hubungan emosional, jangka

waktu kepemilikan rumah dan ketidaknyamanan pemilik karena keharusan pindah rumah (bila ditempati sendiri). Kompensasi biaya pindah diberikan terhadap bidang tanah yang memiliki bangunan di atasnya. Untuk menentukan asumsi besaran kompensasi Pajak/PPAT/Notaris, dari nilai kerugian fisik berupa tanah dan bangunan x besaran tarif pajak sesuai dengan Permen ATR /BPN No. 33 Tahun 2021. Biaya BPHTB yaitu 5% dari nilai kerugian fisik berupa tanah dan bangunan dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Kompensasi masa tunggu merupakan biaya yang diberikan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal dilakukan penilaian dengan perkiraan waktu pembayaran ganti kerugian. Biaya masa tunggu, total nilai kerugian fisik + Total Nilai Kerugian Non Fisik (premium jika ada, solatium jika ada, biaya pindah jika ada, BPHTB, Notaris/PPAT) x besaran sesuai deposito bunga bank pemerintah pada saat tanggal penilaian.

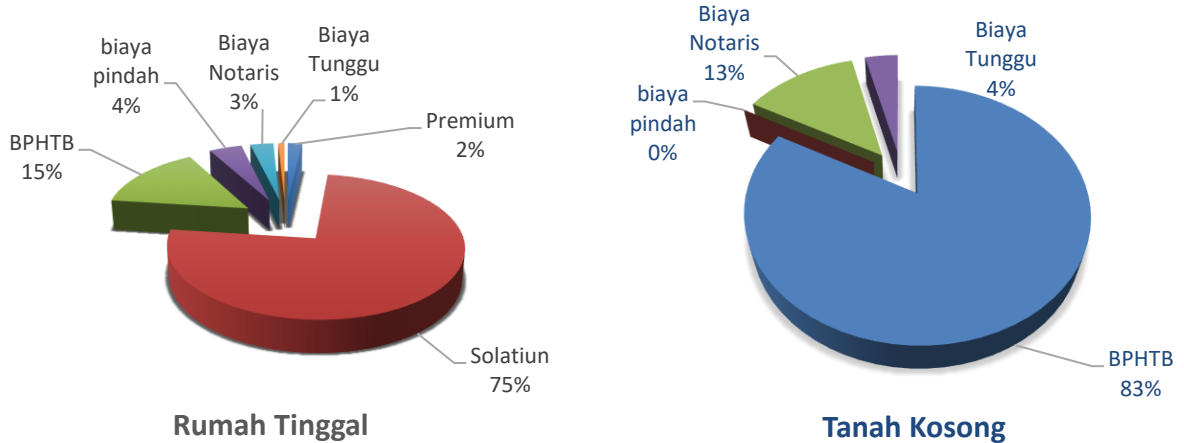
Tabel 3 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar

No.	No. Bidang	Jumlah Kerugian Fisik Rp	Jumlah Kerugian Non Fisik Rp.	Nilai Penggantian Wajar Rp.
1.	63	266.489.203	98.012.462	364.501.665
2.	64	265.148.845	95.422.030	360.570.876
3.	76	167.794.075	11.800.744	179.594.819
4.	77	357.711.937	138.671.809	496.383.745
5.	78	659.552.790	250.933.414	910.486.204
6.	79	236.378.230	87.371.443	323.749.673
7.	80	368.936.120	137.052.517	505.988.637
8.	85	1.395.148.871	503.807.065	1.898.955.936
9.	86	751.720.570	59.530.874	811.251.444
10.	87	383.856.263	86.078.086	469.934.349
11.	88	333.337.013	62.720.564	396.057.577
12.	114	1.446.993.984	102.590.187	1.549.584.171
13.	115	1.055.166.000	75.672.484	1.130.838.484
14.	116	1.047.988.000	75.137.259	1.123.125.259
15.	186	665.675.000	59.319.286	724.994.286
16.	187	931.432.000	84.284.166	1.015.716.166
17.	188	3.417.349.000	300.112.711	3.717.461.711
18.	236	550.501.228	127.870.542	678.371.770
19.	240	544.906.000	46.315.976	591.221.976
20.	241	293.293.000	24.344.035	317.637.035
21.	242	392.121.500	33.524.340	425.645.840
<b>TOTAL</b>		<b>15.531.499.629</b>	<b>2.460.571.994</b>	<b>17.992.071.621</b>



Berdasarkan hasil pengolahan data didapat komponen utama pembentuk Nilai Penggantian Wajar untuk bidang tanah

yang dimanfaatkan sebagai rumah tinggal dan sebagai tanah kosong adalah sebagai berikut :



Gambar 2 Komponen pembentuk NPW Rumah Tinggal dan Tanah Kosong (Sumber : Hasil pengolahan data)

Komponen utama pembentuk NPW untuk bidang tanah yang diperuntukan sebagai rumah tinggal adalah Solatium. Sedangkan komponen utama pembentuk NPW bidang tanah berupa tanah kosong adalah biaya transaksi yaitu BPHTB.

**Analisis nilai kerugian fisik tanah NPW terhadap Peta Zona Nilai Tanah dan NJOP.**

Berdasarkan hasil analisa, didapat jumlah kerugian fisik tanah terhadap data sampel adalah sebagaimana tabel 4.

Tabel 4 Nilai Fisik Tanah berdasarkan NPW, ZNT dan NJOP

No.	No. Bidang	Luas Tanah	Nilai Fisik Tanah berdasarkan appraisal	Nilai Fisik Tanah berdasarkan ZNT Min	Nilai Fisik Tanah berdasarkan ZNT Max	Nilai Fisik Tanah berdasarkan NJOP
1	063	62	138.570.000	62.000.000	124.000.000	87.792.000
2	064	57	127.395.000	57.000.000	114.000.000	80.712.000
3	076	54	160.650.000	27.000.000	54.000.000	76.464.000
4	077	69	205.275.000	34.500.000	69.000.000	97.704.000
5	078	134	398.650.000	134.000.000	268.000.000	189.744.000
6	079	57	127.395.000	28.500.000	57.000.000	80.712.000
7	080	80	178.800.000	40.000.000	80.000.000	113.280.000
8	085	275	818.125.000	275.000.000	550.000.000	389.400.000
9	086	144	516.816.000	144.000.000	288.000.000	203.904.000
10	087	66	236.874.000	66.000.000	132.000.000	93.456.000
11	088	61	218.929.000	61.000.000	122.000.000	86.376.000
12	114	377	1.353.053.000	377.000.000	754.000.000	533.832.000
13	115	294	1.055.166.000	294.000.000	588.000.000	416.304.000
14	116	292	1.047.988.000	292.000.000	584.000.000	413.472.000
15	186	357	662.949.000	178.500.000	357.000.000	505.512.000
16	187	500	928.500.000	250.000.000	500.000.000	708.000.000
17	188	1834	3.405.738.000	917.000.000	1.834.000.000	2.596.944.000

18	236	196	401.996.000	392.000.000	980.000.000	277.536.000
19	240	265	543.515.000	530.000.000	1.325.000.000	375.240.000
20	241	143	293.293.000	286.000.000	715.000.000	202.488.000
21	242	191	391.741.000	382.000.000	955.000.000	270.456.000
	<b>5.508</b>	<b>13.211.418.000</b>	<b>4.827.500.000</b>	<b>10.450.000.000</b>	<b>10.450.000.000</b>	<b>7.799.328.000</b>

Sumber : Hasil Pengolahan Data – 2024

Secara keseluruhan, nilai fisik tanah dalam opini NPW nilainya lebih besar dibandingkan dengan nilai fisik tanah berdasarkan Peta ZNT maupun NJOP.

**Analisis selisih nilai penggantian wajar terhadap nilai ZNT dan NJOP.**

Selisih antara nilai kerugian fisik berdasarkan penilaian appraisal terhadap nilai ZNT maksimal dan NJOP adalah :

Total Nilai Fisik Tanah Appraisal	13.211.418.000	Total Nilai Fisik Tanah Appraisal	13.211.418.000
Total Nilai fisik tanah ZNT Maks	10.450.000.000	Total Nilai fisik tanah NJOP	7.799.328.000
Selisih	2.761.418.000	Selisih	5.412.090.000
Persentase	<b>26%</b>	Persentase	<b>69%</b>

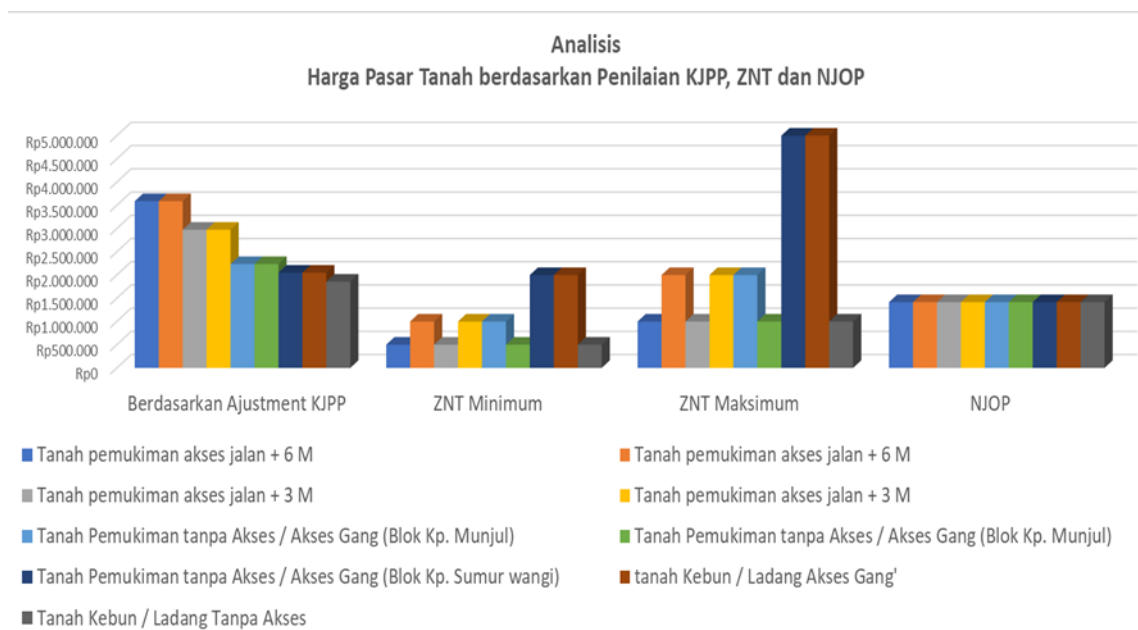
(Sumber : Hasil Pengolahan data – 2024)

**Analisis nilai fisik tanah bidang per bidang berdasarkan NPW, ZNT dan NJOP.**

Berdasarkan analisis overlay Peta ZNT, analisis NJOP dan analisis NPW didapat

harga pasar tanah bidang per bidang tanah yang apabila dikelompokan berdasarkan lokasi, akses dan pemanfaatan seperti tabel 5 di bawah.

Gambar 3 Grafik Hasil Perbandingan Harga Pasar Tanah bidang per bidang



## KESIMPULAN

Berdasarkan hipotesis dan hasil analisis bahwa NPW ganti kerugian yang diberikan kepada para pemilik tanah lebih besar dari peta ZNT dan NJOP serta dalam perhitungannya dilakukan bidang per bidang tanah berdasarkan lokasi atau letak, akses jalan serta penggunaan atau pemanfaatannya, sehingga setiap nilai bidang tanah yang satu dengan bidang lainnya tidak akan sama. Komponen utama yang menjadi dasar pembentuk opini NPW terhadap bidang tanah yang digunakan sebagai rumah tinggal adalah solatium sedangkan bidang tanah kosong adalah kompensasi BPHTB. NPW ganti kerugian yang diberikan merupakan nilai bidang per bidang tanah, selain lebih besar dari nilai pasar peta ZNT juga telah sesuai dengan peruntukan dan pemanfaatan tanah, lokasi serta akses jalan. Nilai pasar tanah dalam Zona nilai tanah saat ini belum dapat dijadikan sebagai penentu harga pasar dalam pemberian ganti kerugian karena masih diperlukan pendetilan zona. Data-data pendukung berupa penetapan harga bangunan maupun tanam tumbuh yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang terkini sebagai referensi penilai dalam membentuk Nilai Penggantian Wajar yang diberikan kepada pihak yang berhak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap ganti kerugian yang diterima oleh pihak masyarakat terdampak. Nilai tanah dalam NJOP dapat menggunakan nilai Peta Zona Nilai Tanah yang telah didetilkannya sehingga pajak yang harus ditanggung oleh masyarakat tidak dapat disamaratakan dan dapat menaikan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Prof.Dr. Budiyono, MSc (2004), *Statistika untuk Penelitian*, UNS Press
- Prof. Dr. Ir. Amos Neolaka, M.Pd (2014). *Metode Penelitian dan Statistik*, PT Remaja Rosdakarya Bandung
- Danial dan Warsiah (2009), *Metode Penulisan Karya Ilmiah*, laboratorium PKn Universitas Pendidikan Nasional.
- Sugiyono (2011) *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R & D*, Alfabeta
- Sugiyono (2013) *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R & D*, Alfabeta
- Doli D Siregar (2017) *Model Ideal Pengadaan Tanah*, Sinergi Manajemen Aset
- Dr. Sudaryono (2017) *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Mix Method*, PT Raja Grafindo Persada
- Donna M Mertens (2010) *Research and Evaluation in Education and Psychology (Intregreting Deversity With Quantitative, Qualitative, and Mixed Methods) Edition 3*, Gallaudet University. Sage Los Angeles/London/New Delhi/Singapore/Washington DC
- Hamid Yusuf Adrian Sutedi, SH, MH (2016). *Memahami Nilai Penggantian Wajar Penilaian Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Berdasarkan Standar Penilaian*

Indonesia), Masyarakat Profesi Penilai Indonesia

Aca Sugandhy (2009), *Instrumentasi dan Standardisasi Kebijakan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Penerbit Universitas Trisakti Jakarta

Rahardjo Adisasmita (2010), *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu.

Ifah Rofiqoh, Zulhawati (2020), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan campuran*, Pustaka Pelajar

Prof. Akhmad Fauzy, S.Si, M.Si., Ph.D., *Konsep Dasar Teori Sampling*, Buku Materi Pokok SATS432102-M1

Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204). *Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, MAPPI & KPSPI, Jakarta

KEPI & SPI, *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018*, MAPPI & KPSPI, Jakarta

Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04), *Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, MAPPI & KPSPI

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280)

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum* (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631)

Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum* (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672)