

BESAR GANTI KERUGIAN TERGANTUNG JENIS INFRASTRUKTUR YANG AKAN DIBANGUN?



Oleh: Asti Widyahari

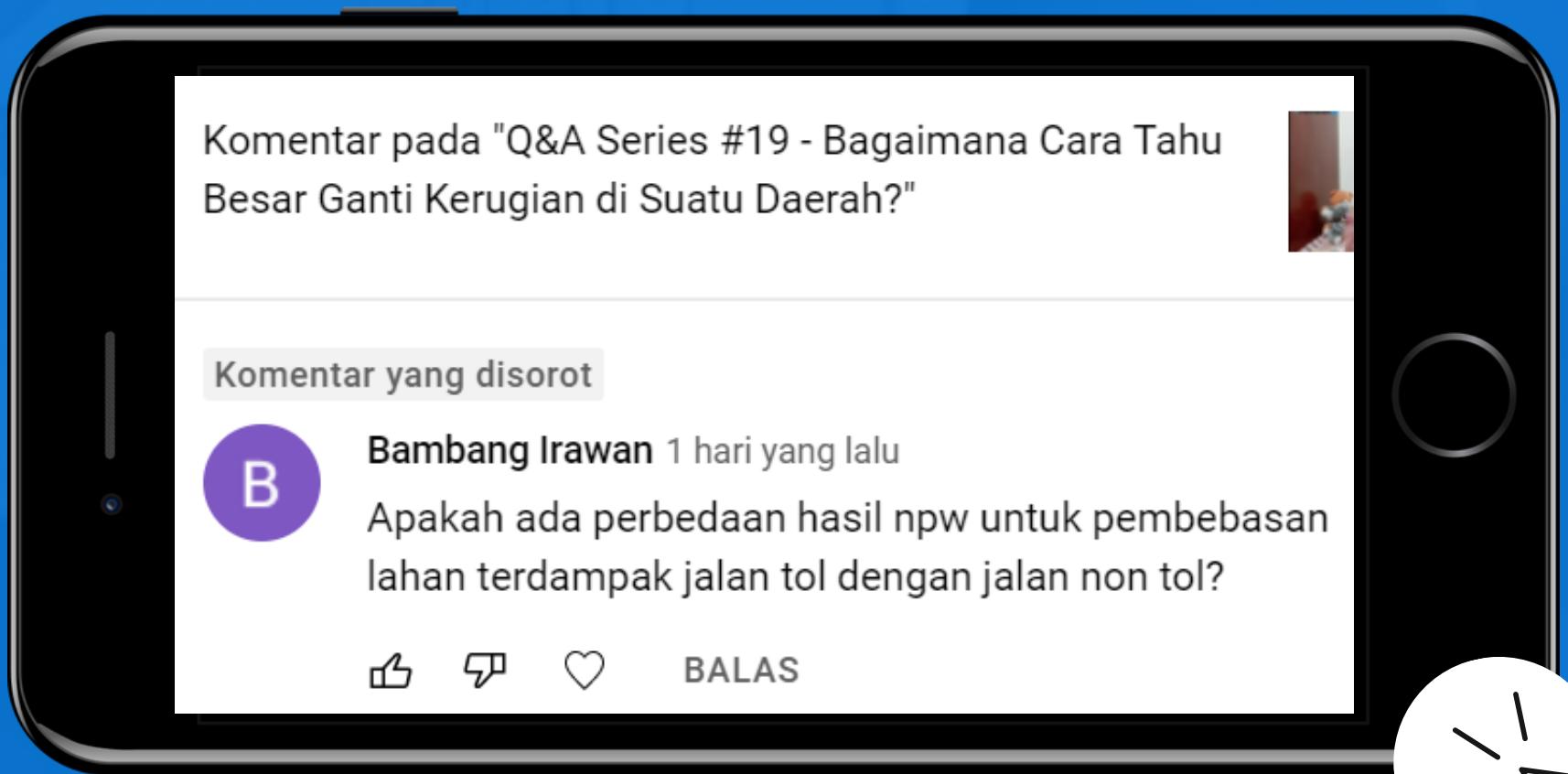


#22

PERTANYAAN :

"Apakah ada perbedaan hasil npw untuk pembebasan lahan terdampak jalan tol dengan jalan non tol?*

*Pertanyaan pada video "Q&A Series #19 - Bagaimana Cara Tahu Besar Ganti Kerugian di Suatu Daerah?"



JAWAB:

- Nilai Penggantian Wajar (NPW) dalam perundangan dan peraturan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dikenal dengan istilah Nilai Ganti Kerugian.



NILAI PENGGGANTIAN WAJAR

Definisi dari Nilai Penggantian Wajar berdasarkan SPI (Standar Penilaian Indonesia) adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan pada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud.

SPI 102 – 3.10 (SPI, 2018).



BERDASARKAN DEFINISI

Nilai Penggantian Wajar menggarisbawahi perihal kepentingan pemilik, properti, dan kerugian non fisik. Tidak disebutkan perihal kebutuhan pembangunan yang akan dilakukan.



KOMPONEN NILAI GANTI KERUGIAN

Hal ini sejalan dengan komponen-komponen di Nilai Ganti Kerugian yang terdiri atas fisik dan non fisik diantaranya ganti kerugian fisik (material) misalnya tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; dan ganti kerugian non fisik (immaterial) yakni penggantian terhadap kerugian dari pelepasan hak dari pemilik tanah. Untuk lebih detailnya bisa melihat artikel berikut ini atau video berikut ini.



TIDAK DIPENGARUHI

Sejalan dengan implementasi penilaian ganti kerugian yang selama ini dilakukan oleh Penilai, besarnya Nilai Ganti Kerugian tidak dipengaruhi oleh kepentingan pembangunan yang akan dilakukan.



KESIMPULAN

Hal ini berarti, tidak ada perbedaan Nilai Ganti Kerugian apabila misalnya objek yang dibebaskan akan dibangun jalan tol atau jalan biasa, tidak ada perbedaan apabila akan dibangun pelabuhan ataupun lapangan parkir umum.



Pembangunan yang berkategori untuk kepentingan umum sesuai dengan Pasal 123.1, UU No. 11/2020 (mengubah Pasal 10, UU No. 2/2012):



- pertahanan dan keamanan nasional;
- jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- fasilitas keselamatan umum;
- permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

- cagar alam dan cagar budaya;
- kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- pasar umum dan lapangan parkir umum;
- kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
- kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

**JIKA TULISAN INI
BERMANFAAT,
SILAKAN DIBAGIKAN
KE MEDIA SOSIAL
ANDA.**





TERIMA KASIH

OLEH: ASTI WIDYAHARI

@AstiWidyahari

EMAIL

mediapenilaian@gmail.com

WEBSITE

www.penilaian.id