

PENILAIAN GANTI KERUGIAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA 2015

Doni Triono

Politeknik Keuangan Negara STAN
dony_triono@pknstan.ac.id

ABSTRAK

Penilaian untuk kepentingan ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum ditujukan untuk memberikan opini nilai atas tanah yang terkena proyek infrastruktur pemerintah. Masyarakat sebagai pemilik tanah tidak dapat menolak untuk tidak menerima ganti kerugian setelah besaran nilai ganti kerugian ditetapkan oleh penilai pertanahan. Nilai yang digunakan untuk menghitung ganti kerugian tanah adalah Nilai Pasar Wajar. Dalam mencari Nilai Pasar Wajar tanah untuk tujuan ganti kerugian, ada 2 (dua) faktor yang dinilai, yaitu faktor fisik tanah dan faktor non-fisik. Penilaian ganti kerugian tanah harus layak dan adil. Standar Penilai Indonesia tahun 2015, telah cukup jelas memberikan panduan kepada penilai dalam mencari Nilai Penggantian Wajar tanah untuk tujuan ganti kerugian. Namun demikian terdapat kondisi dan situasi khusus dalam penilaian ganti kerugian yang harus mendapat perhatian penilai sehingga hasil nilai dapat mencerminkan tujuan penilai yaitu mencari Nilai Penggantian Wajar tanah untuk tujuan ganti kerugian.

Kata Kunci: Nilai Penggantian Wajar, Penilaian Ganti Kerugian Tanah, SPI 2015.

ABSTRACT

Appraisal for the public land compensation purpose is intended to provide an opinion on the value of land affected by government infrastructure projects. The community as the owner of the land can not refuse not to receive compensation after the amount of the compensation value is determined by the land appraiser. The value used to calculate land compensation is Fair Market Value. In searching for Fair Market Value of land for the purpose of compensation, there are 2 (two) factors assessed, ie land physical factors and non-physical factors. Appraisal of land damages should be feasible and fair. The Indonesian Appraisal Standards by 2015, it is clear enough to provide guidance to the assessors in finding the Value of land for the purpose of compensation. However, there are special conditions and circumstances in the land compensation appraisal that appraiser must be pay attention so that the results of the value may reflect the objective of the appraiser.

Keywords: Fair Compensation Value, Land Compensation of Valuation, SPI 2015

I. PENDAHULUAN

Sejalan dengan program Nawacita yang dicanangkan presiden Joko Widodo, pada butir ke-3, yang berbunyi “membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan”, proses pembangunan di

Indonesia khususnya sektor Infrastruktur bergerak sangat cepat. Pembangunan infrastruktur yang begitu cepat juga didukung oleh besarnya dana APBN tahun 2017. Total belanja APBN tahun 2017 adalah sebesar Rp1.750,3 triliun rupiah, sedangkan besarnya anggaran untuk infrastruktur adalah Rp 387,3 triliun rupiah atau 22,12% dari total APBN. Besarnya anggaran yang dipergunakan untuk ganti kerugian tanah adalah sebesar 33,1 triliun rupiah atau 8,55% dari total anggaran infrastruktur.

Gambar 1. Struktur Anggaran Infrastruktur dan Ganti Kerugian dibandingkan dengan APBN Th. 2017



Pembebasan lahan adalah merupakan faktor kunci keberhasilan proyek infrastruktur, karena dalam proyek infrastruktur hampir bisa dipastikan selalu bersinggungan dengan pembebasan lahan, dan dalam pembebasan lahan pasti diperlukan dana yang tidak sedikit dalam implementasinya. Oleh sebab itu pemerintah harus dapat mensinergikan pihak-pihak yang terlibat dalam proses ganti kerugian atas pembebasan lahan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam proses ganti kerugian pembebasan lahan antara lain, pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemilik objek ganti kerugian, praktisi, akademisi, dan beberapa profesi yang terlibat didalamnya, dalam hal ini termasuk profesi penilaian.

Dalam pengadaan lahan untuk pembangunan infrastruktur dan pembangunan fisik lainnya untuk kepentingan umum, profesi keuangan dalam hal ini profesi penilai mempunyai peran yang sangat penting yaitu dalam proses penetapan besaran ganti kerugian. Tugas melakukan penilaian terhadap properti berupa objek ganti kerugian,

bukanlah tugas yang ringan. Penilai harus secara profesional memberikan opini nilai yang wajar sesuai tujuan penilaian yaitu untuk tujuan ganti kerugian.

Dalam melakukan penilaian ganti kerugian untuk kepentingan umum terhadap objek berupa tanah dan atau bangunan, salah satu kendala yang dihadapi oleh penilai dilapangan adalah adanya kontaminasi harga objek penilaian yang disebabkan oleh adanya pihak-pihak yang ingin memanfaatkan atau mengambil keuntungan sesaat atas kegiatan pembangunan dan ganti kerugian tanah.

Seringkali informasi tentang adanya rencana pembebasan lahan ini juga dimanfaatkan oleh masyarakat dan pihak-pihak tertentu dalam membentuk opini atas nilai tanah yang terkena dampak rencana ganti kerugian, sehingga pada saat Penilai datang ke lokasi untuk melakukan penilaian, nilai tanah pada objek ganti kerugian telah terkontaminasi dengan kepentingan atau *interest* pihak-pihak tertentu, yang pada akhirnya hal itu akan mempersulit Penilai dalam melakukan penilaian, khususnya dalam mencari data pembanding untuk menentukan nilai penggantian wajar ganti kerugian.

Untuk mengatasi hal itu, Penilai perlu melakukan triangulasi atau validasi data penjualan properti pembanding yang didapatkan di sekitar objek penilaian, untuk selanjutnya dibandingkan dengan data properti pembanding ditempat lain yang memiliki karakteristik sejenis dan sebanding dengan objek penilaian. Hal ini ditujukan untuk kontrol atas kemungkinan kontaminasi harga pasaran pada objek penilaian, sehingga nilai yang ditetapkan akan mendekati nilai penggantian wajar (NPW).

Oleh sebab itu pengetahuan akan dasar-dasar penilaian properti dan pengalaman dalam melakukan penilaian menjadi modal yang sangat esensial dalam melakukan penilaian untuk kepentingan ganti kerugian.

Posisi Penilai sebagai pihak yang terlibat dalam menentukan besaran ganti kerugian menghadapi berbagai risiko, antara lain: (1) Jika opini nilai yang dibuat oleh Penilai tidak didasarkan pada metode, asumsi dan analisis yang sesuai dengan standar, yang berakibat indikasi nilai yang dihasilkan *over value*, maka Penilai akan menghadapi tuntutan telah menyebabkan kerugian negara, (2) Apabila opini nilai yang dibuat oleh Penilai tidak didasarkan pada metode, asumsi dan analisis yang sesuai standar, yang berakibat indikasi nilai yang dihasilkan *under value*, Penilai juga akan menghadapi tuntutan dari pemilik objek ganti kerugian karena merasa dirugikan oleh opini nilai

yang dibuat oleh Penilai. Dilema dan risiko profesi jabatan. Mengingat besarnya risiko dan peran strategis penilai dalam proses penetapan besaran ganti kerugian, maka perlu ditinjau lebih lanjut tentang penggunaan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2015 dalam mengakomodasi dan memberikan *guidance* kepada para Penilai di Indonesia.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. PERATURAN TERKAIT DENGAN PEMBEBASAN LAHAN

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, diperlukan pengadaan tanah yang dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil.

Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum selama ini dirasa belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, maka pemerintah menetapkan Undang-undang (UU) Republik Indonesia (RI) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Untuk mendukung UU tersebut diatas, pemerintah juga telah membuat peraturan turunan sebagai aturan pelaksanaan UU, yaitu Peraturan Presiden (Perpres) RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Perpres RI Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Perpres RI Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum jo. Perpres RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Perubahan Ketiga atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum jo. Perpres RI Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Adapun peraturan sebagai petunjuk teknis Perpres antara lain Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan

Pengadaan Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015. Terkait dengan biaya-biaya yang timbul saat proses pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Selain peraturan-peraturan tersebut diatas, terkait teknis penilaian, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) bersama Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK) Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan RI telah membuat aturan untuk kepentingan Penilaian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Standar Penilaian Indonesia Tahun 2015. Dengan adanya SPI ini akan membantu para penilai dalam melakukan penilaian untuk kepentingan ganti kerugian.

B. FAKTOR KHUSUS PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM

Pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Ruang atas tanah dan ruang bawah tanah adalah ruang yang ada dibawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada diatas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Siklus pelaksanaan pengadaan tanah terdiri dari 5 (lima) tahapan, meliputi: (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; (2) Penilaian Ganti Kerugian; (3) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian; (4) Pemberian Ganti Kerugian; dan (5) Pelepasan tanah Instansi. Dari lima tahapan tersebut diatas, tahapan yang berkaitan dengan penilaian adalah tahapan ke 2 (dua) yaitu Penilaian Ganti Kerugian (PGR).

PGR adalah proses penilaian untuk penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam proses ganti kerugian, ada faktor khusus yang membuat PGR berbeda dengan penilaian lainnya, yaitu dalam PGR masyarakat berada pada posisi yang lemah yang tidak dapat menolak apabila pemerintah memerlukan tanah, mau tidak mau, suka tidak suka masyarakat wajib menyerahkan tanah mereka kepada pemerintah, masyarakat harus menerima dan meninggalkan lingkungan tempat mereka dibesarkan, kehilangan memori dan kenangan akan tempat tinggalnya. Faktor khusus inilah yang dalam penilai ganti kerugian dimasukkan dalam komponen penilaian non-fisik, selain tentunya komponen fisik.

C. NILAI PENGgantian WAJAR

Nilai Penggantian Wajar (NPW) 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. NPW diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012.

NPW merupakan hasil penggabungan/penjumlahan Nilai Pasar dari fisik objek yang diganti rugi seperti tanah, bangunan, tanaman, ruang atas tanah dan bawah tanah, dan benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan yang merupakan kerugian fisik, ditambah kerugian non-fisik, yaitu dapat berupa penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik seperti kehilangan pekerjaan atau pendapatan, kerugian emosional (solatium), biaya transaksi, kompensasi masa tunggu, kerugian sisa tanah dan kerusakan fisik lainnya. NPW paling tidak sama dengan Nilai Pasar bila tidak ada kerugian non fisik, NPW merupakan ganti kerugian yang adil dan layak bagi pemilik dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.

Dalam praktiknya hal yang harus menjadi perhatian oleh Penilai saat melakukan penilaian ganti kerugian adalah: (1) Adanya kontaminasi harga objek ganti kerugian sejak pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum; (2) Penilai harus cermat dan teliti dalam menelaah Lingkup Penugasan penilaian. Hal ini terkait dengan adanya informasi dari masyarakat yang akan terkena ganti kerugian, bahwa terdapat anak perusahaan BUMN yang menjual *Superblock Apartment* di daerah Cikunir Bekasi Barat yang terkoneksi dengan LRT. Dari sudut pandang penilai, apakah hal tersebut layak untuk dimasukkan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, mengingat hal tersebut lebih cocok dalam konteks pengadaan lahan untuk kepentingan komersial.

Tidak diragukan lagi bahwa penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat rentan terhadap permasalahan hukum, sehingga sudah selayaknya penilai harus lebih berhati-hati dalam melakukan penilaian. Penilaian harus memperhatikan seluruh proses yang melibatkan dirinya sejak dari proses penugasan dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah, prosedur penilaian, dasar nilai dan standar penilaian yang digunakan, dan kesimpulan nilai yang dihasilkan, bahkan biaya jasa penilaian yang diterima oleh Penilai juga tidak lepas dari objek pemeriksaan jika terjadi permasalahan hukum.

Penilai juga harus bebas dari kepentingan berbagai pihak seperti kepentingan pemberi tugas, pemerintah dan masyarakat. Penilai harus bertindak profesional dalam melakukan Penilaian, menjunjung tinggi Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), menjalankan penilaian sesuai SPI dan peraturan perundangan yang berlaku.

Selain itu, seluruh dokumentasi Penilaian harus disimpan dengan baik seperti catatan-catatan, kertas kerja, data-data pembandingan, dan analisis penilaian baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*. Penyimpanan dokumen Penilaian ini digunakan sebagai antisipasi jika terdapat permasalahan hukum dikemudian hari. Penilai wajib menyimpan dokumen penilaian selama 10 tahun, mengacu kepada standar penyimpanan berkas yang berlaku di Arsip Negara Republik Indonesia (ANRI).

III. METODE PENELITIAN

Metode yang akan digunakan dalam penulis ini adalah dengan menggunakan: (1)

1. Metode Kepustakaan

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari hasil mempelajari dan menelaah beberapa buku, literatur, jurnal ilmiah, peraturan, dan sumber – tertulis lainnya, baik tercetak maupun elektronik yang berkaitan dengan Karya Tulis Tugas Akhir yang direncanakan oleh Penulis.

2. Wawancara

Metode pengumpulan data dan fakta melalui tanya jawab dengan narasumber yang mempunyai kapabilitas dengan tema yang ditulis.

IV. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Penilaian Ganti Kerugian dilaksanakan oleh Penilai Pertanahan yaitu orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Artinya hanya penilai yang memiliki kompetensi saja yang dapat melakukan penilaian Objek Pengadaan Tanah untuk kepentingan ganti kerugian.

Dalam melaksanakan penilaian sesuai dengan SPI, penilai melewati 3 (tiga) tahap dimulai dari penentuan Lingkup Penugasan, implementasi, dan pelaporan penilaian sebagaimana terlihat dalam Gambar 2.

Jika dilihat dalam Gambar 2, proses penilaian yang pertama adalah Lingkup Penugasan. Lingkup Penugasan wajib diketahui oleh Penilai sebelum melakukan penilaian. Lingkup Penugasan dapat diturunkan dari penawaran atau kontrak kerja yang telah dibuat antara pemberi kerja dan Kantor Jasa Penilaian Publik. Adapun Lingkup Penugasan antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Identifikasi Status Penilaian:

- Berisi nama penilai, baik bertindak sebagai individu atau instansi KJPP, sekaligus sebagai penandatanganan laporan.
- Jika penilai mempunyai benturan kepentingan baik aktual maupun potensial terhadap objek penilaian harus diungkapkan.
- Jika penilai menerima bantuan tenaga ahli dalam kaitannya dengan aspek penugasan, maka sifat bantuan dan sejauh mana pekerjaan dilakukan, disampaikan dalam laporan.

2. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan:

Pencantuman pemberi tugas dan atau penggunaan laporan dalam pelaporan penilaian harus konsisten dengan yang disampaikan dalam lingkup penugasan.

Gambar 2. Proses Penilaian Properti

LINGKUP PENUGASAN					
DEFINISI PENUGASAN/IDENTIFIKASI MASALAH					
Identifikasi Pemberi Tugas dan Penggunaan Laporan	Penentuan Tujuan Penilaian	Penentuan Dasar Penilaian	Identifikasi Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan	Tanggal Penilaian	Asumsi dan Kondisi Pembatasan
IMPLEMENTASI					
PENGUMPULAN DAN PEMILIHAN DATA					
DATA UMUM Wilayah, kota dan lingkungan		DATA KHUSUS Data properti yang dinilai		DATA PERMINTAAN DAN PENAWARAN (Data Perbandingan) Transaksi, penawaran, sewa, Tingkat hunian, pendapatan)	
ANALISIS DATA					
Analisis Pasar Permintaan dan Penawaran Studi Pasar			Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik) Tanah dalam keadaan Kosong Properti dikembangkan		
OPINI NILAI TANAH					
PENDEKATAN PENILAIAN					
Pendekatan Pasar		Pendekatan Pendapatan		Pendekatan Biaya	
REKONSILIASI INDIKASI NILAI DAN OPINI NILAI AKHIR					
PELAPORAN PENILAIAN					

3. Maksud dan Tujuan Penilaian:

Tujuan penilaian yang akan dibuat harus dinyatakan secara jelas, contoh: ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum.

4. Identifikasi Objek Penilaian:

Objek penilaian meliputi aset atau liabilities, antara lain real properti, personal properti, bisnis, dan hak kepemilikan finansial.

5. Identifikasi Bentuk Kepemilikan:

Bentuk kepemilikan dari objek penilaian apakah kepemilikan sendiri atau kepemilikan lainnya.

6. Dasar Nilai:

Dasar nilai harus memenuhi dan sesuai dengan tujuan penilaian. Sumber atas setiap dasar nilai harus yang digunakan harus dikutip dari SPI.

7. Tanggal Penilaian:

Tanggal penilaian diartikan sebagai tanggal nilai mulai diberlakukan. Tanggal ini berbeda dengan tanggal laporan penilaian atau tanggal inspeksi. Jika relevan, tanggal-tanggal tersebut harus secara jelas dibedakan dalam laporan.

8. Jenis Mata Uang yang Digunakan:

Hasil penilaian dinyatakan dalam mata uang sesuai yang disebutkan pada lingkup penugasan.

9. Tingkat Kedalaman Investigasi:

Adanya batas atau pembatasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis untuk suatu tujuan penilaian harus dinyatakan didalam laporan penilaian.

10. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan:

Sifat dan sumber informasi relevan yang handal tanpa verifikasi selama proses penilaian harus diungkapkan.

11. Konfirmasi bahwa Penilaian dilakukan Berdasarkan SPI:

Selain konfirmasi sesuai dengan KEPI dan SPI diperlukan, mungkin ada kondisi dimana tujuan penilaian dilakukan tidak sesuai SPI, contoh: Objek penilaian berada di luar wilayah Indonesia, sehingga laporan penilaian digunakan untuk keperluan di luar wilayah Indonesia.

12. Konfirmasi atas Jenis, Bentuk atau Format yang akan disampaikan:

Laporan penilaian terinci, laporan penilaian ringkas, atau laporan penilaian terbatas.

13. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi:

Berisi persetujuan pemberi tugas yang harus dinyatakan secara jelas pada saat penugasan diterima, bahwa persetujuan kepada Penilai harus didapatkan atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasi, termasuk referensi mengenai laporan keuangan perusahaan, dan/atau laporan direksi/pimpinan perusahaan, dan/atau pernyataan atau kajian lainnya atau pernyataan/edaran apapun dari perusahaan. Lingkup penugasan harus memuat persyaratan, mengenai hal tersebut.

14. Batasan atau Pengecualian atas Tanggungjawab kepada Pihak selain Pemberi Tugas:

Penilai dapat mencantumkan klausula bahwa Penilai tidak memiliki tanggungjawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.

15. Penilai harus mensyaratkan adanya pernyataan tertulis berupa surat representasi dari Pemberi Tugas mengenai kebenaran dan sifat informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas;

16. Asumsi dan Asumsi Khusus;

17. Biaya Jasa Penilaian;

Melihat kontrak dan memahami lingkup penugasan sangat penting dilakukan oleh penilai, terutama untuk membangun asumsi dan analisis dalam melakukan penilaian tersebut. Informasi yang akan dicari oleh Penilai dalam melakukan penilaian sangat erat kaitannya dengan Lingkup Penugasan. Lingkup Penugasan akan mempengaruhi langkah penilaian selanjutnya yaitu proses Implementasi Penilaian.

Tahap selanjutnya adalah tahap Implementasi, tahap ini harus didasarkan kepada tujuan penilaian sesuai dengan Lingkup Penugasan dan Dasar Nilai yang akan dilaporkan. Tahap ini terdiri dari berbagai tahapan sebagai berikut:

1. Inspeksi;
2. Penelaahan;
3. Penghitungan;
4. Analisis sesuai tujuan penilaian.

Apabila setelah tahap implementasi ini ternyata tidak sesuai dengan Lingkup Penugasan yang telah disepakati, atau data dari pemberi tugas maupun pihak lain tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (*credible*), maka Lingkup Penugasan harus disesuaikan.

Apabila terdapat informasi yang diperoleh dari pihak ketiga, Penilai harus mempertimbangkan apakah informasi tersebut dapat dipercaya atau dapat diandalkan tanpa mempengaruhi kredibilitas hasil penilaian. Penilai seharusnya melakukan *review*, jika memiliki keraguan atas kredibilitas atau keandalannya.

Beberapa hal yang menjadi pertimbangan *review* oleh Penilai:

1. Tujuan Penilaian;
2. Materialitas informasi terhadap kesimpulan nilai;
3. Kompetensi dari pihak ketiga;
4. Independensi pihak ketiga terhadap objek penilaian atau pengguna penilaian;
5. Sejauh mana informasi tersebut masuk ke domain publik;
6. Batasan kewajiban investigasi yang dinyatakan didalam lingkup penugasan.

Penilai harus memilih pendekatan penilaian yang tepat dan sesuai dengan Prinsip umum atas pendekatan penilaian dijelaskan dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP), sedangkan metode pada penerapan pendekatan untuk jenis aset tertentu diuraikan dalam Standar Teknis. Pendekatan atau metode penilaian yang paling sesuai untuk digunakan tergantung kepada pertimbangan sebagai berikut:

1. Dasar Nilai yang diterapkan tergantung dari tujuan penilaian;
2. Tersedianya informasi dan data penilaian;
3. Metode yang diterapkan oleh para pelaku dalam pasar yang relevan.

Penilai dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan atau metode, terutama bila kesimpulan nilai belum meyakinkan, dan data atau informasi pasar dapat diperoleh. Bila pendekatan dan metode yang digunakan lebih dari satu, maka indikasi nilai harus dianalisis dan direkonsiliasi untuk memperoleh kesimpulan nilai.

Kertas kerja penilaian harus disimpan untuk jangka waktu yang wajar sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Kertas kerja mencakup semua dokumen utama

termasuk dokumen investigasi dan analisis yang relevan untuk memperoleh kesimpulan akhir dan salinan dari setiap draft atau laporan akhir yang diberikan kepada pemberi tugas.

Tahap ketiga adalah tahap Pelaporan. Dalam SPI dikenal 3 (tiga) jenis Laporan Penilaian: (1) Laporan penilaian terinci, yaitu laporan yang mendeskripsikan secara detail dan terinci. (2) Laporan penilaian ringkas, yaitu laporan yang mengungkapkan informasi secara ringkas atau laporan yang berisi ringkasan dari seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian dan meliputi satu atau beberapa paragraf yang diringkas dalam bentuk narasi singkat atau dalam bentuk *form*. (3) Laporan Penilaian terbatas, yaitu laporan yang berisi informasi dalam bentuk paragraf minimal yang biasanya ditentukan oleh pemberi tugas yang hanya membutuhkan informasi dinyatakan secara singkat dan fakta sederhana.

Pelaporan penilaian setidaknya memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Identifikasi status penilaian;
2. Identifikasi Pemberi Tugas dan pengguna laporan;
3. Maksud dan tujuan penilaian;
4. Identifikasi objek penilaian;
5. Identifikasi bentuk kepemilikan;
6. Dasar nilai;
7. Tanggal penilaian;
8. Jenis mata uang yang digunakan;
9. Tingkat kedalaman investigasi;
10. Sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan;
11. Asumsi dan asumsi khusus;
12. Pendekatan penilaian dan alasan penggunaannya;
13. Kesimpulan penilaian
14. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi;
15. Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan SPI;
16. Memuat deskripsi informasi dan data yang diperiksa, analisis paar yang dilaksanakan, pendekatan dan prosedur penilaian yang diterapkan, dan alasan yang mendukung analisis, opini dan kesimpulan dalam laporan;

17. Memuat pernyataan penilai (*Compliance statement*) dimana penilaian telah dilakukan sesuai dengan KEPI dan SPI dan mencantumkan nama, kualifikasi profesional dan tanda tangan penilai berikut tim pelaksana;
18. Kondisi dan syarat pembatas;
19. Mencantumkan nama, kualifikasi profesional dan tanda tangan Penilai

Laporan penilaian disusun oleh penilai yang berisi kesimpulan penilaian secara lengkap dan mudah dimengerti serta tidak menimbulkan kesalahpahaman. Kesimpulan nilai seharusnya didasarkan pada fererensi dari fakta pasar dan prosedur serta alasan yang mendukung kesimpulan. Laporan penilaian seharusnya mengarahkan pembaca agar benar-benar mengerti opini yang dikemukakan oleh penilai dan juga sekaligus dapat dibaca dan dipahami oleh seseorang yang tidak memiliki pengetahuan tentang properti secara memadai. Laporan juga seharusnya menyajikan kejelasan, transparansi, dan pendekatan yang konsisten.

A. KESIMPULAN

1. Penilaian ganti kerugian untuk kepentingan umum telah diatur dengan sangat jelas dalam Standar Penilaian Indonesia Tahun 2015;
2. Siapa saja yang berprofesi sebagai penilai dapat menggunakan SPI 2015 dalam melakukan penilaian, namun untuk dapat menggunakan SPI dengan baik setidaknya seorang penilai telah mengikuti pendidikan penilaian.
3. Walaupun dalam SPI telah detail mengatur penilaian ganti kerugian namun dalam pelaksanaannya tetap saja diperlukan pengalaman, dan pemahaman yang komprehensif dari penilai mempunyai kontribusi besar dalam menentukan opini nilai yang dibentuk.
4. Dalam pelaksanaan penilaian ganti kerugian, penilai tetap harus memperhatikan seluruh regulasi yang terkait dengan ganti kerugian, sehingga asumsi yang dibangun dalam membentuk opini nilai sesuai dengan tujuan penilai yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Pertama atas Peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

KPSPI - MAPPI. 2015. *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia – Edisi VI Tahun 2015*. Jakarta: MAPPI. KPSPI - MAPPI. 2015.

Petunjuk Teknis SPI 306. Jakarta: MAPPI.

<https://www.kemenkeu.go.id/apbn2017>