

**KOMITE PENYUSUN STANDAR PENILAIAN INDONESIA (KPSPI)
MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA (MAPPI)
2015**

Petunjuk Teknis SPI 306

Petunjuk Teknis
PENILAIAN TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(SPI 306)

1.0 Pendahuluan

- 1.1 Petunjuk teknis (Juknis) ini membahas mengenai pedoman penilaian tanah terkait dengan pemberian ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Juknis ini memberikan panduan mengenai Lingkup Penugasan, Implementasi dan Pelaporan Penilaian untuk tujuan penilaian pengadaan tanah sebagaimana diatur pada SPI 306 tahun 2013.
- 1.2 Juknis ini tidak mengatur cara penulisan, namun memberikan gambaran terkait dengan hal-hal teknis dalam proses penilaian atas pendiskripsian Lingkup Penugasan, hal-hal yang perlu dipertimbangkan pada proses Implementasi dan Pelaporan Penilaian.
- 1.3 Pendekatan penilaian dengan metode penerapan dan teknik perhitungan menjadi bagian yang dijelaskan pada Juknis ini. Diharapkan Penilai dapat menerapkan secara konsisten sehingga memiliki pola yang seragam dalam praktek penilaian dan dapat menghasilkan penilaian yang dapat dipercaya.
- 1.4 Jenis, isi dan kedalaman Pelaporan Penilaian sesuai dengan yang dinyatakan di dalam Lingkup Penugasan yang disepakati dengan Pemberi Tugas dan tertuang di dalam kontrak atau perjanjian kerja.
- 1.5 Penilai harus memiliki kompetensi didalam melaksanakan pekerjaan penilaian untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam KEPI dan SPI. Dalam pemenuhan dasar kompetensi tersebut, Penilai secara terus menerus menjaga dan meningkatkan pengetahuannya melalui program CPD (*Continuing Professional Development*) yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai dan lembaga kompeten lainnya yang diakui oleh Asosiasi Profesi Penilai.
- 1.6 Sepanjang sesuai, relevan dan tidak diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya, SPI 306 berikut Juknis ini wajib digunakan oleh Penilai sebagai rujukan dalam melaksanakan penilaian properti terkait dengan pengadaan tanah apakah yang terkait dan/atau tidak terkait dalam menggunakan ketentuan yang diatur UU No. 2 tahun 2012 berikut peraturan pelaksanaanya.
- 1.7 Juknis ini direvisi dan dapat dipergunakan sejak tanggal 1 Oktober 2015 dengan masa efektif berlaku pada tanggal 1 Januari 2016.

2.0 Definisi dan Pengertian

- 2.1 Implementasi; merupakan prosedur yang harus dilaksanakan oleh Penilai meliputi tahapan Investigasi, penerapan pendekatan penilaian dan penyusunan kertas kerja penilaian (SPI 104).
- 2.2 Laporan Penilaian; merupakan suatu dokumen yang mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian, dan hasil analisis yang menghasilkan opini nilai. Suatu laporan penilaian dapat juga menjelaskan proses analisis yang dilakukan dalam pelaksanaan penilaian, dan menyatakan informasi penting yang digunakan dalam analisis (SPI 105).
- 2.3 Lingkup Penugasan; merupakan dasar dalam pengaturan kesepakatan penugasan penilaian, tingkat kedalaman investigasi, penentuan asumsi dan batasan penilaian (SPI 103).
- 2.4 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 (SPI 102 – 3.10).

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

NPW dapat dihasilkan dari kombinasi kerugian fisik dan kerugian non fisik atas suatu objek penilaian. Kombinasi ini dapat digambarkan sebagai penjumlahan indikasi Nilai Pasar atas kerugian fisik ditambah indikasi nilai atas kerugian non fisik (lihat diagram, lampiran 1).

- 2.5 Nilai Pasar; didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101 – 3.1).
- 2.6 Pemanfaatan tertinggi dan terbaik (Higest and Best Use) yang selanjutnya disebut HBU, didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut (KPUP -12.1).
- 2.7 Pendekatan Pasar; pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, properti yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli.
- 2.8 Pendekatan Pendapatan; pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi menghubungkan pendapatan (umumnya pendapatan bersih) dengan suatu definisi jenis nilai melalui konversi pendapatan menjadi estimasi nilai. Proses ini dapat menggunakan metode kapitalisasi langsung atau metode Arus Kas Terdiskonto (Discounted Cash Flow/DCF), atau keduanya.

- 2.9 Pendekatan Biaya; menetapkan nilai properti dengan mengestimasi biaya perolehan tanah dan biaya pengganti pengembangan baru (sesuatu yang dibangun) di atasnya dengan utilitas yang sebanding atau mengadaptasi properti lama dengan penggunaan yang sama, tanpa mempertimbangkan antara lain biaya akibat penundaan waktu pengembangan dan biaya lembur. Untuk properti yang lebih tua, pendekatan biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan keusangan lainnya (fungsional dan eksternal). Biaya konstruksi dan depresiasi seharusnya ditentukan oleh hasil analisis perkiraan biaya konstruksi dan depresiasi sesuai dengan kelaziman yang ada di pasar atau dalam praktek penilaian.
- 2.10 Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (UU No. 2 /2012, Pasal 1 Butir 2).
- 2.11 Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi:
1. Ganti kerugian fisik (*material*) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
 2. Ganti kerugian non fisik (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (*premium*), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja.
- Objek Pengadaan Tanah yang dimaksud diatas diartikan sama dengan istilah Properti atau Properti Pertanahan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 tahun 2013.
- 2.12 Pengertian atas Asosiasi Profesi Penilai pada Juknis ini adalah Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sebagaimana yang tercantum dalam bagian Pendahuluan SPI 2013.

3. Lingkup Penugasan (merujuk kepada SPI 103-5.3)

Penugasan penilaian pada tahap awal dimulai dengan memahami Lingkup Penugasan sesuai dengan tujuan penilaian yang akan dilaksanakan. Persyaratan dari Lingkup Penugasan sebagai mana dimaksud oleh SPI 103 – 5.3 harus digunakan Penilai secara konsisten, dimana sistematika dan isinya dijelaskan sebagai berikut :

Hal	Referensi SPI 103	Penjelasan
Status Penilai	5.3.1.1	Sebuah pernyataan yang menyatakan apakah : a) Identitas Penilai sebagai individu atau instansi/Kantor Jasa Penilai Publik; b) Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak; c) Penilai tidak mempunyai atau mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subyek dan atau objek penilaian; d) Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Jika Penilai memerlukan bantuan tenaga ahli atau

Hal	Referensi SPI 103	Penjelasan
		Tenaga Penilai lainnya, maka sifat bantuan dan sejauh mana pekerjaan dilakukan akan disepakati dan diungkapkan dalam Lingkup Penugasan.
Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	5.3.1.2	<p>Bila tidak dinyatakan lain oleh peraturan dan perundangan yang berlaku, maka Pemberi tugas dan Pengguna Laporan adalah Lembaga Pertanahan (UU No. 2 tahun 2012).</p> <p>Pemberi tugas dan pengguna laporan dapat berbeda sepanjang diperlukan dan dibenarkan oleh peraturan yang berlaku. Dalam hal penilaian dilakukan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bukan ditujukan kepada Lembaga Pertanahan, maka ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam KEPI dan SPI harus diberlakukan, dan nama Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan harus diungkapkan secara jelas serta dilengkapi dengan alamat resmi.</p>
Maksud dan Tujuan Penilaian	5.3.1.3	<p>Maksud dan Tujuan Penilaian adalah untuk memberikan opini Nilai Penggantian Wajar yang akan digunakan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.</p> <p>Penilai dapat melengkapi tujuan penilaian tersebut dengan menyebutkan spesifik pekerjaannya, sehingga dapat memberikan informasi yang lebih jelas.</p>
Objek penilaian	5.3.1.4	<p>Penilai harus mendapatkan informasi secara jelas dari Pemberi Tugas mengenai objek penilaian yang akan dinilai.</p> <p>Objek penilaian yang dicantumkan dalam Lingkup Penugasan harus berdasarkan kepada Daftar Nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan Lembaga Pertanahan atau institusi lainnya sepanjang relevan dan diakui secara benar.</p> <p>Penilai akan melaksanakan penilaian sesuai dengan rincian objek penilaian tersebut. Penilai harus mengklarifikasi dan membatasi dirinya untuk tidak melakukan pekerjaan selain yang diatur oleh Lingkup Penugasan.</p>
Bentuk kepemilikan	5.3.1.5	Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan properti harus dinyatakan sesuai dengan informasi dari Lembaga Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam peraturan dan perundangan yang berlaku. Informasi tentang penguasaan dan/atau kepemilikan terdapat dalam Daftar Nominatif berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan Lembaga Pertanahan.
Dasar Nilai	5.3.1.6	Berdasarkan SPI 102 - 3.10 dan SPI 306 – 5.2 dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Penggantian Wajar. Dasar Nilai ini harus didefinisikan sesuai dengan SPI.

Hal	Referensi SPI 103	Penjelasan
		Bila dianggap perlu, penjelasan tentang definisi dasar nilai yang digunakan dapat dilengkapi dengan penjelasan sepanjang merujuk kepada SPI 306.
Tanggal penilaian	5.3.1.7	Tanggal penilaian harus bersamaan dengan tanggal penetapan lokasi yang dilakukan oleh Gubernur atau pihak resmi lainnya berdasarkan ketentuan yang berlaku.
Mata uang yang digunakan	5.3.1.8	Hasil penilaian harus dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
Tingkat kedalaman investigasi	5.3,1.9	<p>Penilai harus mengungkapkan bahwa investigasi yang dilakukan dibatasi hal-hal sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Data dan informasi menyangkut fisik dan legal atas objek penilaian diperoleh dari hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh Lembaga Pertanahan selaku pihak yang memiliki wewenang dalam pengadaan tanah sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku; ○ Verifikasi yang dilakukan Penilai terhadap keseluruhan atau bagian dari objek penilaian, merupakan bagian dari keperluan dan kepentingan pelaksanaan penilaian; ○ Pelaksanaan penilaian dibatasi penyelesaiannya dalam masa 30 (tiga puluh) hari kerja sebagaimana diatur oleh peraturan dan perundangan yang berlaku; ○ Bila ditemukan adanya batasan tingkat kedalaman investigasi, maka inspeksi akan dilakukan secara sampling. ○ Penilai harus mengungkapkan apabila penilaian dilaksanakan tanpa informasi yang biasanya tersedia dalam pelaksanaan penilaian.
Sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan	5.3.1.10	<p>Data dan informasi lain yang dianggap dapat dipercaya dalam mendukung pelaksanaan penilaian dalam juknis ini dapat bersumber dari :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah Daerah sebagai instansi rujukan data dan informasi terkait dengan peraturan daerah • Lembaga Pertanahan sebagai instansi pemberi tugas dan pengguna laporan sebagai sumber rujukan data, informasi dan hal-hal terkait kepada pertanahan • Bank Indonesia sebagai rujukan kurs bila ada • Badan Pusat Statistik (BPS) • Bank Pemerintah sebagai sumber suku bunga masa tunggu

Hal	Referensi SPI 103	Penjelasan
Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan KEPI dan SPI	5.3.1.11	Pernyataan bahwa pekerjaan penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku.
Laporan Penilaian	5.3.2	Laporan penilaian yang akan disampaikan adalah laporan terinci (lengkap) dalam bahasa Indonesia. Jumlah dan kelengkapan dokumen laporan penilaian disesuaikan dengan kesepakatan Pemberi Tugas dan seharusnya dicantumkan pada Lingkup Penugasan.
Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi	5.3.3	Harus dinyatakan secara jelas kepada pemberi tugas pada saat penugasan diterima, bahwa persetujuan Penilai harus didapatkan atas setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan. Lingkup Penugasan harus memuat persyaratan mengenai hal tersebut.
Batasan atau pengecualian atas tanggung jawab kepada pihak selain pemberi tugas	5.3.4	Penilai dapat mencantumkan klausul bahwa Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.
Persyaratan adanya pernyataan tertulis berupa surat representasi	5.3.5	Penilai harus mensyaratkan adanya pernyataan tertulis berupa surat representasi dari pemberi tugas mengenai kebenaran dan sifat informasi yang diberikan oleh pemberi tugas (lampiran 7).
Asumsi dan asumsi khusus	5.3.6	Asumsi khusus harus dinyatakan secara jelas apabila terdapat ketidak pastian informasi berkaitan karakteristik fisik, legal atau ekonomi dari properti, atau mengenai kondisi eksternal properti seperti kondisi pasar atau tren atau integritas data yang digunakan dalam analisis. Apabila penilaian dilakukan dengan informasi yang terbatas, laporan harus memuat seluruh penjelasan mengenai keterbatasan tersebut. Seluruh penyimpangan dari standar dinyatakan dan dijelaskan (bila ada).
Biaya Jasa Penilaian	5.3.7	Biaya jasa Penilaian diperhitungkan dengan merujuk kepada standar fee/biaya yang dibuat Asosiasi Profesi Penilai

Lingkup Penugasan sebagaimana dimaksud di atas harus dituangkan menjadi bagian dari kontrak atau perjanjian pekerjaan diantara Penilai dan Pemberi Tugas.

4. Implementasi (merujuk kepada SPI 104)

4.1 Investigasi

Investigasi yang dilakukan dalam tugas penilaian harus didasarkan kepada tujuan penilaian sesuai dengan Lingkup Penugasan yang diatur dalam perjanjian tugas dan sesuai dengan Dasar Nilai yang akan dilaporkan. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam prosedur Investigasi ini antara lain :

- 4.1.1 Proses pengumpulan data yang cukup dapat dilakukan dengan cara inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis yang dilakukan dengan cara yang benar. Penilai harus menentukan batasan, sejauh mana data yang dibutuhkan adalah cukup untuk tujuan penilaian.
- 4.1.2 Apabila setelah dilakukan Investigasi ternyata dijumpai hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Lingkup Penugasan yang telah disepakati; seperti data dari pemberi tugas maupun pihak lain tidak sesuai atau tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (*credible*), maka Lingkup Penugasan harus disesuaikan dan didiskusikan kepada pemberi tugas. Perubahan atau penyesuaian terhadap adanya perbedaan data dan informasi, harus dinyatakan dalam berita acara yang disetujui oleh pemberi tugas.
- 4.1.3 Penilai harus mempertimbangkan apakah informasi yang diperoleh dapat dipercaya atau diandalkan, tanpa mempengaruhi kredibilitas hasil penilaian. Pertimbangan tersebut dapat dilakukan dengan melakukan review, jika memiliki keraguan atas kredibilitas atau keandalannya, maka informasi tersebut agar tidak digunakan. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan Penilai dalam mereview data dan informasi yang ada, seperti :
 - a) Materialitas informasi terhadap kesimpulan nilai;
 - b) Kompetensi dari pihak ketiga;
 - c) Independensi pihak ketiga terhadap objek penilaian atau pengguna penilaian;
 - d) Sejauh mana informasi tersebut termasuk ke domain publik.
- 4.1.4 Objek penilaian atau properti dalam penugasan ini diperhitungkan berdasarkan besarnya kerugian yang akan terkena kepada properti bersangkutan. Kerugian dimaksud terdiri dari kerugian fisik (lihat butir 4.2.2.) dan kerugian non fisik (lihat butir 4.2.3). Kebutuhan data masukan penilaian dalam menentukan besaran kerugian harus menjadi pertimbangan dan kehati-hatian Penilai, dimana penggunaan dan prosedurnya dapat merujuk kepada butir 4.1.3 di atas.

4.2 Pendekatan Penilaian

Pendekatan dan metode penilaian yang sesuai untuk digunakan tergantung kepada pertimbangan seperti, dasar nilai dan tujuan penilaian, tersedianya informasi dan data, serta metode yang diterapkan oleh para pelaku dalam pasar yang relevan.

- 4.2.1 Tujuan penilaian seperti yang dimaksud oleh SPI 306 dan Juknis ini adalah untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dimana objek

penilaian dimaksud akan diganti rugi mencakup kerugian fisik dan kerugian non fisik.

4.2.2 Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi :

- 1) Tanah; dengan peruntukan seperti pertanian, permukiman, industri atau komersial
- 2) Ruang atas tanah dan bawah tanah; (lihat Hak Guna Ruang Atas Tanah meliputi hak atas permukaan bumi tempat pondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepemilikan bangunan, dan Hak Guna Ruang Bawah Tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/keluar tubuh bumi dan hak membangun dan memakai ruang dalam tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi)
- 3) Bangunan; dapat terdiri bangunan residensial, industri, komersil
- 4) Tanaman; dapat terdiri dari tanaman semusim, hortikultura atau tanaman keras/tahunan
- 5) Benda yang berkaitan dengan tanah; seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan.

4.2.3 Objek penilaian dalam penentuan kerugian non fisik meliputi :

- 1) Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan :
 - a. adanya potensi kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi.
 - b. kerugian emosional (*solatium*), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik.
 - c. hal-hal yang belum diatur pada butir a dan b diatas seharusnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait.
- 2) Biaya transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Kompensasi masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.
- 4) Kerugian sisa tanah, adalah turunnya 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.
- 5) Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

4.2 .4 Penerapan pendekatan dan metode penilaian untuk menghitung kerugian fisik atas objek penilaian, sebagai berikut :

Objek Penilaian	Pasar	Pendapatan	Biaya	Keterangan
Tanah	✓	✓	-	HBU
Tanah & Bangunan	✓	✓	✓	HBU
Bangunan & SPL	-	✓	✓	-
Tanah & Tanaman	✓	✓	✓	HBU
Tanaman	✓	✓	✓	-
Personal Properti yang melekat ke tanah/bangunan	✓	-	✓	-

Objek Penilaian	Pasar	Pendapatan	Biaya	Keterangan
Tanah	Tanah kosong	Tanah kawasan yang memiliki potensi komersial	-	HBU
Tanah & Bangunan	Dihitung sebagai satu kesatuan dengan menggunakan data yang sejenis dan sebanding	Properti komersial seperti, perkantoran, hotel dan sebagainya	Indikasi Nilai Pasar tanah dalam keadaan kosong ditambah Biaya Pengganti Baru (RCN) bangunan yang disesuaikan dengan penyusutan	HBU
Bangunan & SPL	-	-	RCN dikurang penyusutan	-
Tanah & Tanaman	Dihitung sebagai satu kesatuan dengan menggunakan data yang sejenis dan sebanding, seperti kelapa sawit dan sebagainya	Digunakan pada tanaman yang menghasilkan secara komersial seperti, kelapa sawit, karet, jagung, tanaman hortikultura, dan sebagainya	Indikasi Nilai Pasar tanah dalam keadaan kosong ditambah RCN tanaman yang disesuaikan dengan penyusutan	HBU
Tanaman	Dihitung sebagai tegakan tanaman menggunakan data yang sejenis dan sebanding, seperti pohon mangga, durian dan sebagainya	Digunakan pada tanaman (tanpa tanah) yang menghasilkan secara komersial seperti kopi, jagung, tanaman hortikultura dan sebagainya	RCN tanaman belum menghasilkan yang disesuaikan dengan penyusutan	-
Personal Properti yang melekat ke tanah/bangunan	Dihitung menggunakan data yang sejenis dan sebanding, seperti instalasi pipa, instalasi listrik, elevator dan sebagainya		RCN personal properti yang disesuaikan dengan penyusutan	-
Penjelasan	<ul style="list-style-type: none"> Data-data yang digunakan merupakan data pasar yang sejenis dan sebanding. Gunakan jumlah data yang cukup dan hindari penggunaan data yang bias dan kurang relevan 	<ul style="list-style-type: none"> Data-data ekonomi yang digunakan merupakan data pasar yang sejenis dan sebanding. Gunakan tingkat kapitalisasi dan/atau tingkat diskonto yang sesuai dan relevan 	<ul style="list-style-type: none"> Data dan informasi yang digunakan adalah data pasar yang relevan dan wajar. Biaya Pengganti Baru (RCN) atas bangunan dapat menggunakan Biaya dan Teknis Bangunan yang 	

Objek Penilaian	Pasar	Pendapatan	Biaya	Keterangan
		Pertimbangkan umur ekonomis, masa proyeksi sesuai karakteristik masing-masing properti	dikeluarkan Asosiasi Profesi Penilai <ul style="list-style-type: none"> • Umur ekonomis bangunan dan properti lainnya dapat menggunakan informasi dari Asosiasi Profesi Penilai atau sumber informasi lainnya yang handal. • Pengukuran kondisi properti dapat menggunakan SPI 362 • Penyesuaian kondisi properti dapat menggunakan penyusutan fisik. Kemunduran fungsi dapat digunakan untuk bangunan terpotong yang HBU nya sudah berubah (bila ada), sesuai dengan kesepakatan yang disetujui. 	

4.2.5 Penerapan pendekatan penilaian dalam konteks Nilai Pasar sangat terkait kepada pertimbangan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU). Pertimbangan HBU dapat dilihat dari kondisi tanah dalam keadaan kosong (*as vacant*) atau tanah dalam kondisi telah dikembangkan (*as improved*). Dalam analisisnya, Penilai harus mempertimbangkan kriteria yang meliputi :

- Secara hukum diizinkan;
- Secara fisik dimungkinkan;
- Secara finansial menguntungkan;
- Menghasilkan nilai tertinggi (produktifitas maksimum) dari properti.

4.2.6 Penerapan penggantian kerugian non fisik atas objek penilaian, sebagai berikut :

Objek Penilaian	Premium	Transaksi	Bunga Masa Tunggu	Keterangan
Tanah	-	✓	✓	Biaya pindah dan solatium tidak diperhitungkan
Tanah & Bangunan	✓	✓	✓	Solatium hanya untuk bangunan rumah tinggal
Bangunan & SPL	✓	✓	✓	Solatium hanya untuk bangunan rumah tinggal
Tanah & Tanaman	-	✓	✓	Solatium dan biaya pindah tidak diperhitungkan
Tanaman	-	✓	✓	Solatium dan biaya pindah tidak diperhitungkan
Personal Properti yang melekat ke tanah/bangunan	-	-	✓	Solatium, biaya PPAT dan Pajak tidak diperhitungkan
Kerugian lain		✓	✓	Solatium, biaya pindah tidak diperhitungkan

(Ilustrasi terlampir)

4.2.7 Penerapan penghitungan kerugian non fisik diatur sebagai berikut :

4.2.7.1 Seluruh aspek yang diperhitungkan sebagai bagian dari potensi kerugian non fisik harus didasarkan instruksi penugasan dari Pemberi Tugas. Bila Penilai tidak menerima atau ragu atas adanya instruksi tersebut, maka Penilai dapat melakukan konfirmasi tertulis atau membuat kesepakatan dalam suatu berita acara diantara Penilai dengan Pemberi Tugas.

4.2.7.2 Penghitungan besaran kerugian non fisik harus memperhatikan kesesuaian dan kewajaran pembebanan biaya secara ekonomi yang proporsional. Hal-hal yang perlu diperhatikan :

A. Penerapan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan :

a) Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan :

1. permanen; seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya;
2. pribadi atau profesi: seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya.

b) Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah ke tempat lain:

- Untuk kategori butir a).1, kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.

- Untuk kategori butir a).2, kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan.

B. Penerapan kerugian emosional (solatium) diatur sebagai berikut :

- Solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah tinggal atas kerugian non-finansial dikarenakan harus pindah, akibat adanya pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum.
- Besaran solatium dalam bentuk persentase dari indikasi Nilai Pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan) sebagaimana diatur dalam juknis ini dengan kesepakatan dari pemberi tugas.
- Dalam menilai jumlah kompensasi kerugian, kondisi yang relevan harus diperhitungkan, termasuk:
 - kepentingan pemilik atas rumah yang dimiliki berhubungan dengan pemberian kompensasi yang wajar;
 - jangka waktu pemilik telah memiliki dan/atau menempati rumah sepanjang disepakati para pihak yang terkait; dan
 - ketidak nyamanan pemilik karena keharusan pindah rumah (bila ditempati sendiri).
- Kriteria penghitungan solatium dapat dilakukan dengan memperhatikan:
 - kriteria lama masa tinggal dan/atau fungsi bangunan rumah sebagai sarana hunian;
 - luas tapak tanah yang wajar;
 - potensi HBU.

Kriteria Solatium	RT-1	RT-2
Masa Tinggal < 3 tahun	5% dari Nilai kerugian fisik	5% dari Nilai kerugian fisik
Masa Tinggal 4-9 tahun	10%	10%
Masa Tinggal 10-19 tahun	15%	15%
Masa Tinggal 20-29 tahun	20%	20%
Masa Tinggal >30 tahun	30%	30%
Dasar Perhitungan	<ul style="list-style-type: none"> • indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (tanah dan bangunan) dengan luas tanah yang seimbang, peruntukan lokasi permukiman maupun non permukiman memenuhi HBU 	<ul style="list-style-type: none"> • indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (tanah dan bangunan) dengan <u>luas tanah yang berlebih</u>, peruntukan lokasi permukiman maupun non permukiman memenuhi HBU • Indikasi Nilai Pasar tanah berlebih tidak diperhitungkan

Keterangan asumsi :

- RT-1 rumah tinggal dengan luas tanah yang seimbang (antara tapak tanah dan tapak bangunan), dengan peruntukan lokasi permukiman atau telah berkembang menjadi peruntukan lain;
- RT-2 rumah tinggal dengan luas tanah yang berlebih (memiliki luas tanah melebihi batas untuk rumah tinggal), dengan peruntukan lokasi permukiman atau telah berkembang menjadi peruntukan lain;

(Ilustrasi perhitungan lihat lampiran 3)

C. Penerapan kerugian non fisik lainnya diatur sebagai berikut :

- 1) Bila tidak dinyatakan berbeda maka biaya transaksi dapat meliputi biaya pindah dan pengosongan, pajak/BPHTB dan biaya PPAT. Pengenaan beban kerugian tersebut :
 - a. Biaya pindah dan pengosongan dikenakan secara proporsional terhadap nilai kerugian fisik dari rumah tinggal, tempat usaha dan industri yang dihuni/digunakan. Tanah kosong dan tanaman tidak diperhitungkan.
 - b. Beban pajak/BPHTB dan biaya PPAT dikenakan secara proporsional terhadap nilai kerugian fisik dari tanah dan bangunan (al. rumah tinggal, tempat usaha, industri, perkebunan). Untuk personal properti, seperti mesin dan peralatan tidak diperhitungkan. Beban pajak tersebut diasumsikan sebagai potensi biaya yang akan timbul pada saat pengadaan properti baru di tempat lain. Apabila ada beban pajak saat pengambil alihan hak properti eksisting, dapat diperhitungkan bila sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku atau sesuai instruksi pemberi tugas.
- 2) Kompensasi masa tunggu (bunga) diperhitungkan karena adanya tenggang waktu antara tanggal penilaian (tanggal penetapan lokasi) dengan tanggal pembayaran ganti kerugian. Dalam memperhitungkan kompensasi atas masa tunggu, Penilai dapat memberi tambahan biaya dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. sebesar suku bunga deposito dari bank pemerintah untuk masa tunggu kurang dari 6 (enam) bulan atas indikasi NPW sebelum masa tunggu meliputi kerugian fisik ditambah dengan kerugian non fisik (premium mencakup solatium, beban transaksi, dan kerugian lainnya bila ada). Lamanya masa tunggu sesuai dengan rencana jadwal pembayaran ganti kerugian atau dapat berkisar 3-6 bulan;
 - b. dalam hal pelaksanaan penilaian yang dilakukan telah melewati 6 (enam) bulan dari tanggal penetapan lokasi, maka besaran beban kerugian masa tunggu diambil sebesar, selisih indikasi Nilai Pasar fisik setelah 6 (enam) bulan tanggal

penilaian sesuai penetapan lokasi dan indikasi Nilai Pasar pada tanggal penilaian sesuai penetapan lokasi. Selanjutnya, hasil selisih tersebut menjadi penambah dalam penetapan indikasi NPW untuk posisi tanggal penilaian pada penetapan lokasi. Untuk menentukan NPW yang sebenarnya, estimasi masa tunggu setelah tanggal pelaksanaan penilaian hingga rencana masa pembayaran, dapat ditambahkan sebagaimana yang disebutkan pada bagian C butir 2).a. di atas (Ilustrasi lihat lampiran 2.3).

- 3) Kerugian non fisik lainnya yang dapat diperhitungkan oleh Penilai akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum, antara lain :
 - a. kerugian sisa tanah, dimana sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan terjadi penurunan nilai;
 - b. kerusakan fisik pada bangunan yang terpotong dan membutuhkan biaya perbaikan untuk dapat berfungsi kembali.

Penggantian sisa tanah dihitung menggunakan pendekatan pasar dengan asumsi luas bidang tanah sesuai dengan sebelum terpotong. Sedangkan penggantian kerusakan bangunan yang terpotong dihitung dengan pendekatan biaya untuk memperoleh besar biaya perbaikan.

4.2.8 Terdapat kondisi dimana pemilik tanah untuk rumah tinggal, juga memiliki :

- a) tapak tanah yang tidak diusahakan;
- b) tapak tanah yang diusahakan, seperti untuk lahan pertanian yang menghasilkan bagi pemilik.

Untuk kondisi di atas, Penilai dapat mengikuti pedoman sebagai berikut :

4.2.8.1 Tapak tanah yang tidak diusahakan, dinilai sebagai tanah kosong dengan memperhitungkan HBU pada tanggal penilaian.

4.2.8.2 Tapak tanah yang diusahakan sebagai lahan pertanian diperhitungkan sebagai berikut :

- (1) tanaman keras/tanaman tahunan yang dibudidayakan secara komersial dapat dinilai sebagai satu kesatuan usaha perkebunan yang terdiri dari tanah, tanaman dan sarana pendukung lainnya (sebagai real properti) untuk satu periode siklus tanam;
- (2) tanah dengan tanaman semusim yang dibudidayakan secara individu, tetapi HBU atas tanah dalam keadaan kosong (tanpa lahan pertanian) telah berkembang, maka tanah dapat dinilai terpisah sebagai tanah kosong dengan HBU sesuai tanggal penilaian, ditambah dengan nilai kini dari tanaman dengan asumsi diproyeksikan untuk satu periode siklus tanam atau tidak melebihi 1 (satu) tahun;

Contoh, tanaman semusim seperti padi dapat dihitung menggunakan metode perbandingan data pasar atau teknik penyisaan tanaman dengan asumsi diproyeksikan untuk satu periode siklus tanam atau selama-lamanya 1 (satu) tahun.

- (3) tanah dengan tanaman semusim yang dibudidayakan secara individu, tetapi HBU atas tanah dalam keadaan kosong (tanpa lahan pertanian) tetap sebagai lahan pertanian atau penggunaan sesuai dengan peruntukan pada tanggal penilaian, maka tanah dapat dinilai terpisah sebagai tanah kosong dengan HBU sesuai dengan penggunaannya, ditambah dengan nilai kini dari tanaman dengan asumsi diproyeksikan lebih dari satu periode siklus tanam atau selama-lamanya 2 (dua) tahun;

Contoh, tanaman semusim seperti padi dapat dihitung menggunakan metode perbandingan data pasar atau teknik penyisaan tanaman dengan asumsi diproyeksikan lebih dari satu periode siklus tanam atau selama-lamanya 2 (dua) tahun.

- (4) dalam hal dijumpai kondisi di luar butir (2) dan (3) di atas, maka kompensasi penggantian dapat dihitung berdasarkan data yang relevan dan wajar, dengan menyampaikan sumber dan alasannya.

4.2.9 Seluruh penggunaan asumsi dalam menghitung satuan biaya kerugian fisik atau kerugian non fisik harus dilakukan secara wajar dengan rujukan antara lain dari :

- Bersumber kewajaran yang ada di pasar;
- Studi kelayakan yang telah disetujui pada tahap perencanaan;
- Ketentuan dan peraturan yang berlaku (apakah di tingkat pusat maupun daerah).

Contoh, salah satu kerugian fisik yang menjadi objek penilaian adalah tegakan tanaman seperti durian dan tanaman sejenis lainnya, dimana asumsi harga satuan yang akan digunakan dalam menghitung indikasi kerugian atas tanaman tersebut dapat berasal dari harga satuan berdasarkan ketentuan pemerintah setempat.

Untuk menentukan asumsi, Penilai dapat membuat kesepakatan awal dengan pemberi tugas yang dituangkan dalam Lingkup Penugasan atau berita acara tersendiri terkait biaya satuan dalam penghitungan kerugian fisik atau kerugian non fisik di atas.

4.3 Kertas Kerja Penilaian

- a. Kertas kerja penilaian harus disimpan untuk jangka waktu yang wajar sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, apakah dalam bentuk hardcopy atau softcopy.
- b. Kertas kerja penilaian mencakup semua dokumen utama termasuk dokumen investigasi dan analisis yang digunakan untuk memperoleh kesimpulan akhir, serta salinan dari setiap draft atau laporan akhir yang diberikan kepada pemberi tugas.

5. Pelaporan Penilaian (merujuk kepada SPI 105-5.1)

Penugasan penilaian pada tahap akhir akan memberikan hasil dalam bentuk laporan penilaian. Uraian berikut ini merupakan penjelasan Pelaporan Penilaian yang merujuk kepada Lingkup Penugasan sebagaimana dimaksud oleh SPI yang harus digunakan Penilai secara konsisten.

Hal	Referensi SPI 105	Penjelasan
Status Penilai	5.1.1	<p>Bila tidak ditentukan lain, maka status Penilai dalam kepentingan penugasan ini adalah Penilai independen dan profesional sebagaimana yang dimaksud oleh peraturan dan ketentuan yang berlaku (UU No. 2/2012).</p> <p>Penilai harus mencantumkan statusnya berikut dengan KJPP atau institusinya.</p> <p>Laporan penilaian ini wajib mencatumkan tanda tangan Penilai yang bertanggung jawab sesuai dengan pengaturan dalam KEPI dan SPI.</p> <p>Jika Penilai memperoleh bantuan tenaga ahli dan/atau Penilai lainnya dalam kaitannya penugasan penilaian untuk pengadaan tanah sebagaimana diatur oleh SPI, maka sifat bantuan dan sejauh mana pekerjaan dilakukan, disampaikan dalam laporan.</p>
Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	5.1.2	<p>Laporan harus ditujukan kepada Pemberi Tugas dalam hal ini adalah Lembaga Pertanahan atau pihak terkait lainnya sesuai Lingkup Penugasan. Pencantuman nama Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan harus jelas dan dilengkapi alamatnya.</p>
Maksud dan Tujuan Penilaian	5.1.3	<p>Maksud dan Tujuan penilaian harus dinyatakan secara jelas.</p> <p>Tujuan penilaian adalah alasan Pemberi Tugas membutuhkan penilaian, misalnya untuk tujuan pengadaan tanah bagi kepentingan umum.</p> <p>Maksud penilaian adalah memberikan dasar penilaian sesuai dengan tujuan penilaian dalam hal ini adalah opini Nilai Penggantian Wajar.</p> <p>Bila tidak dinyatakan lain maka kalimat lengkap yang dapat dikutip adalah sebagai berikut; "memberikan opini Nilai Penggantian Wajar yang akan digunakan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum".</p>
Objek penilaian	5.1.4	<p>Penilaian pengadaan tanah dapat dipahami sebagai penilaian atas objek properti yang dilihat secara individu atau bidang per bidang. Maka objek penilaian dimaksud dibuat dalam daftar yang mengidentifikasi setiap unit</p>

Hal	Referensi SPI 105	Penjelasan
		<p>properti dari objek penilaian, meliputi deskripsi fisik dan lokasi.</p> <p>Apabila mencakup penilaian terpisah untuk objek fisik dan objek non fisik lainnya, maka penjelasan atas objek dimaksud harus diidentifikasi sebagaimana disepakati dan disetujui dengan Pemberi Tugas.</p> <p>Secara umum, objek penilaian dapat diistilahkan sebagai “properti” sebagaimana dimaksud pada SPI 306 tahun 2013.</p>
Bentuk kepemilikan	5.1.5	<p>Kepentingan hak kepemilikan atau penguasaan dari properti harus dinyatakan sesuai informasi dari Lembaga Pertanahan, sebagaimana yang diatur dalam peraturan dan perundangan yang berlaku.</p> <p>Penilai harus membedakan kepemilikan properti yang dinilai apakah merupakan hak pemilik, penguasaan, peminjaman, penggarapan dan sebagainya sebagaimana yang diinformasikan Lembaga Pertanahan.</p>
Dasar Nilai	5.1.6	<p>Tujuan penilaian akan menentukan dasar nilai yang digunakan. Dasar nilai harus dinyatakan dan didefinisikan secara lengkap di dalam laporan penilaian.</p> <p>Berdasarkan SPI 102 - 3.10 dan SPI 306 – 5.2 dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Penggantian Wajar.</p>
Tanggal penilaian	5.1.7	<p>Tanggal penilaian harus dinyatakan di dalam laporan sebagaimana dimaksud dalam Lingkup Penugasan dan merupakan tanggal pada saat nilai diberlakukan, dimana seluruh parameter dan asumsi penilaian diambil pada tanggal tersebut.</p> <p>Tanggal penilaian untuk kepentingan pengadaan tanah sebagaimana diatur oleh peraturan dan perundangan yang berlaku didasarkan kepada tanggal penetapan lokasi yang dilakukan oleh Gubernur atau pihak resmi lainnya berdasarkan ketentuan yang berlaku.</p> <p>Penting bagi Penilai untuk memberikan pemahaman kepada Pemberi Tugas dan Pengguna laporan bahwa nilai properti dapat berubah dalam satuan waktu, sehingga nilai yang berlaku pada suatu tanggal tertentu mungkin tidak berlaku pada tanggal yang lain.</p>
Mata uang yang digunakan	5.1.8	<p>Hasil penilaian yang dinyatakan harus dalam mata uang Rupiah, sesuai dengan yang disebutkan pada Lingkup Penugasan.</p>
Tingkat kedalaman investigasi	5.1.9	<p>Investigasi yang dilakukan meliputi inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis yang bertujuan untuk menghasilkan kesimpulan penilaian yang dapat dipercaya. Untuk itu, pelaksanaan investigasi sepanjang</p>

Hal	Referensi SPI 105	Penjelasan
		<p>tidak diatur lain dapat dilakukan secara lengkap.</p> <p>Beberapa hal terkait dengan investigasi yang perlu diketahui adalah :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Data dan informasi menyangkut fisik dan legal dari objek penilaian diperoleh dari hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh Lembaga Pertanahan selaku pihak yang memiliki wewenang dalam penyediaannya sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku; • Verifikasi yang dilakukan Penilai terhadap keseluruhan dan/atau bagian dari objek penilaian, merupakan bagian dari keperluan dan kepentingan pelaksanaan penilaian; • Pelaksanaan penilaian dibatasi penyelesaiannya dalam masa 30 (tiga puluh) hari kerja sebagaimana diatur oleh peraturan dan perundangan yang berlaku. <p>Penilai harus mengungkapkan apabila penilaian dilaksanakan tanpa informasi yang biasanya tersedia dalam pelaksanaan penilaian.</p> <p>Penilai harus mengindikasikan di dalam laporan jika dibutuhkan verifikasi untuk informasi atau asumsi yang mendasari penilaian, atau apabila informasi penting tidak disediakan.</p>
Sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan	5.1.10	<p>Sebagaimana yang diatur pada tingkat kedalaman investigasi, seluruh informasi yang digunakan tanpa perlu diverifikasi dapat terdiri dari data yang diberikan oleh pemberi tugas yang berhubungan dengan pengadaan tanah. Data dimaksud bersumber dari hasil inventarisasi dan identifikasi oleh pihak Lembaga Pertanahan.</p> <p>Data dan informasi lain yang dianggap dapat dipercaya bersumber dari :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bank Indonesia • Badan Pusat Statistik (BPS) • Bank Pemerintah
Asumsi dan asumsi khusus	5.1.11	<p>Asumsi khusus harus dinyatakan secara jelas.</p> <p>Asumsi khusus dibuat apabila terdapat ketidak pastian informasi yang antara lain berkaitan dengan karakteristik fisik, legal dan ekonomi dari properti, serta kondisi eksternal properti seperti kondisi/tren pasar atau integritas data yang digunakan dalam analisis.</p> <p>Apabila penilaian dilakukan dengan informasi yang</p>

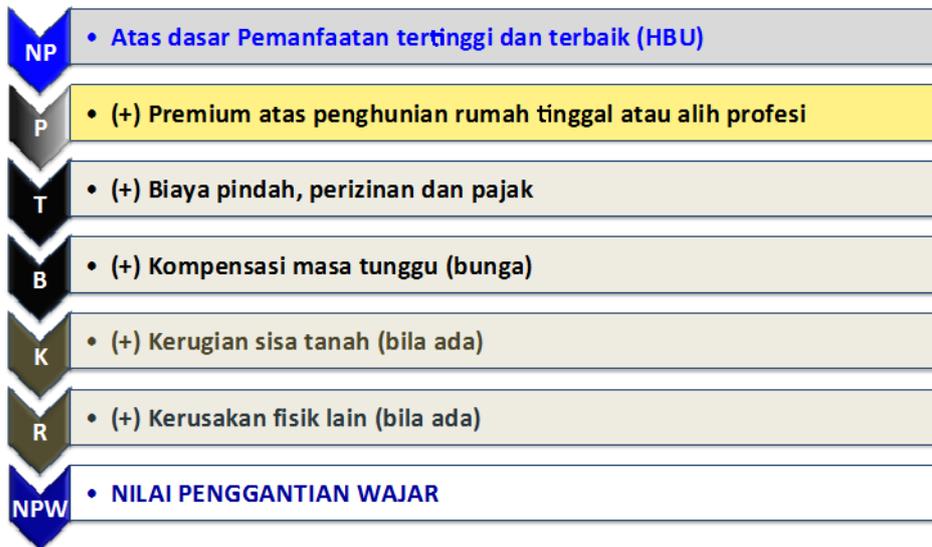
Hal	Referensi SPI 105	Penjelasan
		<p>terbatas, laporan harus memuat seluruh penjelasan mengenai keterbatasan.</p> <p>Seluruh penyimpangan dari standar dinyatakan dan dijelaskan.</p> <p>Asumsi lain yang relevan untuk tujuan penilaian pengadaan tanah dapat diungkapkan Penilai. Contoh, terkait perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan tanggal pembayaran ganti kerugian, sepanjang relevan dan signifikan, Penilai dapat mengungkapkan masa berlakunya penggunaan laporan penilaian, meskipun telah diperhitungkan kompensasi masa tunggu.</p>
Pendekatan Penilaian	5.1.12	<p>Pendekatan penilaian yang digunakan dan alasan pemilihannya pada proses implementasi, harus diungkapkan secara jelas di dalam laporan penilaian.</p> <p>Pengutipan istilah dan rujukan penggunaannya mengikuti sebagaimana diatur oleh SPI dan teori yang relevan.</p>
Kesimpulan Penilaian	5.1.13	<p>Hasil penilaian dapat disusun per objek penilaian, dengan masing-masing dicantumkan jumlah nominal dalam mata uang rupiah.</p> <p>Kesimpulan penilaian ditampilkan secara jelas, mudah dimengerti dan tidak menimbulkan kesalahpahaman.</p>
Persetujuan publikasi	5.1.14	<p>Apabila terdapat kebutuhan akan pernyataan untuk dipublikasikan, hal ini harus dituangkan dalam dokumen terpisah yang dapat merupakan lampiran dari laporan penilaian (<i>Consent Letter</i>).</p> <p>Limitasi pengungkapan penilaian berdasarkan informasi atau instruksi yang terbatas seharusnya dimasukkan.</p> <p>Keterbukaan informasi seharusnya dapat dilihat dari kesepakatan yang tercantum dalam Lingkup Penugasan.</p>
Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan kepada KEPI dan SPI	5.1.15	<p>Sesuai dengan ketentuan yang berlaku Penilai wajib tunduk kepada KEPI dan SPI.</p> <p>Setiap penugasan dan pelaporan penilaian sebagaimana dimaksud oleh SPI 306 wajib dapat dikonfirmasi bahwa penilaian dimaksud dilakukan berdasarkan kepada KEPI dan SPI.</p>
Diskripsi uraian properti	5.1.16	<p>Uraian properti didiskripsikan secara jelas dalam mendukung analisis, opini dan kesimpulan dalam laporan.</p>
Tinjauan pasar	5.1.16	<p>Penilai harus memberikan gambaran mengenai tingkat permintaan/penawaran, tren harga dan indikator pasar lainnya untuk memberikan gambaran pasar dari properti yang dinilai.</p>
Pernyataan	5.1.17	<p>Lembar Pernyataan Penilai harus mencantumkan nama semua Penilai dan tenaga ahli yang terlibat (termasuk</p>

Hal	Referensi SPI 105	Penjelasan
Penilai (<i>Compliance Statement</i>)		<p>penanggung jawab laporan), nomor izin Penilai Publik (bagi Penilai Publik), nomor keanggotaan asosiasi (bagi semua tim Penilai), kualifikasi profesional (bagi tenaga ahli) dan jabatan dalam penugasan (termasuk tim dari konsorsium bila ada).</p> <p>Pernyataan Penilai dapat merujuk kepada SPI 105 dan/atau petunjuk teknis ini (Lampiran 5).</p>
Kondisi dan Syarat Pembatas	5.1.18	<p>Menyatakan ada batasan dalam penyampaian kesimpulan penilaian.</p> <p>Petunjuk teknis ini memberikan acuan rujukan yang dapat dijadikan dasar kutipan dalam menentukan Kondisi dan Syarat Pembatas (Lampiran 6).</p>
Nama, kualifikasi profesional dan tanda tangan Penilai	5.1.19	<p>Lembar Surat Pengantar perlu mencantumkan nama penanggung jawab laporan, nomor izin Penilai Publik dan jabatannya.</p> <p>Lembar surat pengantar harus ditandatangani oleh penanggung jawab laporan (Penilai Publik) dan lembar Pernyataan Penilai harus ditandatangani oleh semua Penilai dan tenaga ahli yang terlibat (termasuk penanggung jawab laporan), yang merupakan bukti personal yang mengindikasikan keaslian penilaian yang dilaksanakan dan bersifat sebagai pernyataan tanggung jawab atas isi, analisis dan kesimpulan penilaian.</p> <p>Tanda tangan dimaksud berupa tulisan tangan (tanda tangan basah).</p>

Rujukan sistematika dan isi laporan penilaian dapat dilihat pada lampiran 4.

LAMPIRAN

Lampiran 1 : Komponen Dasar Pembentukan Dasar Nilai Penggantian Wajar



Lampiran 2 :

2.1. Ilustrasi Penghitungan NPW atas Rumah Tinggal Biasa

a.1	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan)	Rp 100,000,000
a.2	Kerugian Non Fisik	
	● Solatium 10% x Rp 100.000.000	Rp 10,000,000
	● Transaksi 8% x Rp 100.000.000	Rp 8,000,000
	◦ Asumsi Biaya Pindah 1.5%	
	◦ Asumsi Biaya Pajak 5%	
	◦ Asumsi Biaya PPAT 1.5%	
	● Beban Masa Tunggu (6 bulan) @ 6% pa.	Rp 3,540,000
	◦ 3% x Rp 118.000.000	
	Sub Total Kerugian Non Fisik	Rp 21,540,000
	Nilai Penggantian Wajar	Rp 121,540,000

2.2. Ilustrasi Penghitungan NPW atas Properti dan Tempat Usaha

a.1	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan)	Rp 100,000,000
a.2	Kerugian Non Fisik	
	● Kehilangan Pendapatan Usaha	Rp 15,000,000
	Rp 5 juta per bulan, selama 3 bulan	
	● Transaksi 8% x Rp 100.000.000	Rp 8,000,000
	◦ Asumsi Biaya Pindah 2%	
	◦ Asumsi Biaya Pajak 5%	
	◦ Asumsi Biaya PPAT 1%	
	● Beban Masa Tunggu (6 bulan) @ 6% pa.	Rp 3,690,000
	◦ 3% x Rp 123.000.000	
	Sub Total Kerugian Non Fisik	Rp 26,690,000
	Nilai Penggantian Wajar	Rp 126,690,000

2.3. Ilustrasi Penghitungan NPW atas Rumah Tinggal Biasa

(Pelaksanaan penilaian lebih dari 6 bulan setelah penetapan lokasi/tanggal penilaian)

	Rp.	Rp.
a.1	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan)	100,000,000
a.2	Kerugian non fisik	
	- Solatium 10% x Rp. 100.000	10,000,000
	- Transaksi 8% x Rp. 100.000	8,000,000
	asumsi biaya pindah 1,5%	
	asumsi pajak 5%	
	asumsi biaya PPAT 1,5%	
	- Beban masa tunggu :	
	Indikasi NP (6 bulan setelah tanggal penilaian) Rp. 110 juta	
	Selisih nilai (Rp. 110 juta - Rp. 100 juta)	10,000,000
	Masa tunggu (6 bulan) @6% pa	3,840,000
	(3% x Rp. 128.000.000)	
	Sub total kerugian non fisik	31,840,000
	Nilai Penggantian Wajar	131,840,000

Lampiran 3 :

3.1. Ilustrasi Perhitungan untuk RT-1a

Objek Ganti Rugi		Rumah Tinggal terdiri dari tanah dan bangunan										
Luas tanah		120 m2		Masa tunggu 9 bulan (4,5%)								
Luas bangunan		72 m2										
HBU		eksisting (rumah tinggal)										
No	Alternatif Solatium	NP	NPW	Nilai Penggantian Wajar								
				Fisik			Non Fisik					
				Indikasi Nilai Pasar			Premium		Transaksi	Bunga	Sisa Tanah	Lainnya
				Tanah	Bangunan		Premium*	Solatium				
		Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
a	5%	108,000	127,532	36,000	72,000	0	5,400	8,640	5,492	-	-	
b	10%	108,000	133,175	36,000	72,000	0	10,800	8,640	5,735	-	-	
c	15%	108,000	138,818	36,000	72,000	0	16,200	8,640	5,978	-	-	
d	20%	108,000	144,461	36,000	72,000	0	21,600	8,640	6,221	-	-	
c	30%	108,000	155,747	36,000	72,000	0	32,400	8,640	6,707	-	-	
Asumsi :												
*) kehilangan bisnis/pekerjaan/alih profesi						- Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP						
- Solatium (kolom 8 = (5+6) x 2)												

3.2. Ilustrasi Perhitungan untuk RT-1b

Objek Ganti Rugi		Rumah Tinggal terdiri dari tanah dan bangunan (dengan tanah berlebih)											
Luas tanah		600 m2		Luas tanah efektif utk RT (asumsi 60%)				120 m2		tanah bersis:		480 m2	
Luas bangunan		72 m2		Masa tunggu 9 bulan (4,5%)									
HBU		eksisting (rumah tinggal)											
No	Alternatif Solatium	NP	NPW	Nilai Penggantian Wajar									
				Fisik			Non Fisik						
				Indikasi Nilai Pasar			Premium		Transaksi	Bunga	Sisa Tanah	Lainnya	
				Tanah Berlebih	Tanah RT	Bangunan	Premium*	Solatium					
		Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
a	5%	252,000	287,793	144,000	36,000	72,000	-	5,400	18,000	12,393	-	-	
b	10%	252,000	293,436	144,000	36,000	72,000	-	10,800	18,000	12,636	-	-	
c	15%	252,000	299,079	144,000	36,000	72,000	-	16,200	18,000	12,879	-	-	
d	20%	252,000	304,722	144,000	36,000	72,000	-	21,600	18,000	13,122	-	-	
c	30%	252,000	316,008	144,000	36,000	72,000	-	32,400	18,000	13,608	-	-	
Asumsi :													
*) kehilangan bisnis/pekerjaan/alih profesi						- Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP							
- Solatium (kolom 9 = (6+7) x 2)													

3.3. Ilustrasi Perhitungan untuk RT-2a

Objek Ganti Rugi		Rumah Tinggal terdiri dari tanah dan bangunan										
Luas tanah		120 m2		Masa tunggu 9 bulan (4,5%)								
Luas bangunan		72 m2										
HBU		alternatif (industri)										
No	Alternatif Solatium	NP	NPW	Nilai Penggantian Wajar								
				Fisik			Non Fisik					
				Indikasi Nilai Pasar			Premium		Transaksi	Bunga	Sisa Tanah	Lainnya
				Tanah	Bangunan	Premium*	Solatium					
		Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
a	5%	192,000	226,723	120,000	72,000	0	9,600	15,360	9,763	-	-	
b	10%	192,000	236,755	120,000	72,000	0	19,200	15,360	10,195	-	-	
c	15%	192,000	246,787	120,000	72,000	0	28,800	15,360	10,627	-	-	
d	20%	192,000	256,819	120,000	72,000	0	38,400	15,360	11,059	-	-	
c	30%	192,000	276,883	120,000	72,000	0	57,600	15,360	11,923	-	-	

Asumsi :

*) kehilangan bisnis/pekerjaan/alih profesi - Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP
 - Solatium (kolom 8 = (5+6) x 2)

3.3. Ilustrasi Perhitungan untuk RT-2b

Objek Ganti Rugi		Rumah Tinggal terdiri dari tanah dan bangunan (dengan tanah berlebih)											
Luas tanah		600 m2		Luas tanah efektif utk RT (asumsi 60%)				120 m2		tanah sisa		480 m2	
Luas bangunan		72 m2											
HBU		alternatif (industri)											
No	Alternatif Solatium	NP	NPW	Nilai Penggantian Wajar									
				Fisik			Non Fisik						
				Indikasi Nilai Pasar			Premium		Transaksi	Bunga	Sisa Tanah	Lainnya	
				Tanah Berlebih	Tanah RT	Bangunan	Premium*	Solatium					
		Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-	Rp 000,-		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
a	5%	672,000	760,927	480,000	120,000	72,000	-	9,600	46,560	32,767	-	-	
b	10%	672,000	770,959	480,000	120,000	72,000	-	19,200	46,560	33,199	-	-	
c	15%	672,000	780,991	480,000	120,000	72,000	-	28,800	46,560	33,631	-	-	
d	20%	672,000	791,023	480,000	120,000	72,000	-	38,400	46,560	34,063	-	-	
c	30%	672,000	811,087	480,000	120,000	72,000	-	57,600	46,560	34,927	-	-	

Asumsi :

*) kehilangan bisnis/pekerjaan/alih profesi - Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP
 - Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP - Solatium (kolom 9 = (6+7) x 2)

Lampiran 4 :

Sistematika dan Isi Laporan Penilaian (*bentuk penomoran tidak terikat*)

Sistematika Laporan	Gambaran Isi
<p>Bagian I - Pendahuluan</p> <p>i. Halaman Judul</p> <p>ii. Surat Pengantar</p> <p>iii. Daftar Isi</p> <p>iv. Pernyataan Penilai</p> <p>v. Ringkasan Penilaian</p>	<p>i. Halaman Judul (cover) Halaman judul memuat nama pekerjaan, nama Pemberi Tugas dan nama kantor dan alamat Penilai.</p> <p>ii. Surat Pengantar Surat Pengantar secara formal menghantar laporan Penilaian kepada Pemberi Tugas dan merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Penilaian. Surat Pengantar dimaksudkan sebagai catatan permanen yang mengidentifikasi Penilai dan Pengguna Laporan. Surat ini seharusnya ditulis dalam format surat bisnis yang layak dan ringkas mungkin serta dapat meliputi elemen sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tanggal surat adalah tanggal laporan penilaian diterbitkan • Nama pekerjaan dan alamatnya dalam deskripsi ringkas • Dasar penugasan merujuk kepada perjanjian kerja/kontrak berikut dengan amandemen/adendumnya (bila ada) • Deskripsi ringkas bahwa Penilai telah melakukan investigasi atas properti yang diperlukan • Referensi bahwa surat tersebut diikuti oleh laporan Penilaian dan identifikasi jenis Penilaian dan format laporan • Dasar penilaian yang digunakan di dalam laporan dan definisinya • Tanggal Penilaian dan opini nilai (dalam angka dan huruf) • Tanda tangan Penilai Publik sebagai penanggung jawab Laporan <p>iii. Daftar Isi Menyatakan pembagian utama dari laporan diikuti dengan sub-bagiannya</p> <p>iv. Pernyataan Penilai Lembar Pernyataan Penilai penempatannya adalah setelah Surat Pengantar, dengan mencantumkan tanda tangan Penilai dan tanggalnya (lihat pada lampiran 5). Pernyataan Penilai ini penting karena menjelaskan posisi Penilai, sehingga melindungi baik integritas Penilai maupun validitas penilaian.</p> <p>v. Ringkasan Penilaian Apabila laporan penilaian panjang dan kompleks, ringkasan dari hal utama dan kesimpulan penting di dalam penilaian menjadi berguna. Ringkasan ini sering disebut juga sebagai Ringkasan Eksekutif (<i>Executive Summary</i>) yang</p>

Sistematika Laporan	Gambaran Isi
	<p>akan memudahkan pengguna laporan dan memungkinkan Penilai untuk memberi penekanan kepada hal-hal utama yang dipertimbangkan dalam mencapai opini nilai final.</p> <p>Berikut adalah pedoman isi dari Ringkasan Penilaian (Eksekutif) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifikasi ringkas dari properti (lokasi, fisik dan legal) • Identifikasi hak atas properti yang dinilai • Identifikasi jenis penilaian (normal atau terbatas) dan format laporan (laporan terinci, ringkas atau terbatas) • Tanggal penilaian dan tanggal inspeksi, tanggal laporan • Asumsi khusus (bila ada) • Deskripsi properti secara ringkas dan informasi relevan lainnya • Kesimpulan nilai
<p>Bagian II – Definisi & Lingkup Penugasan</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Status Penilai ii. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan iii. Maksud dan Tujuan Penilaian iv. Objek Penilaian v. Hak Kepemilikan vi. Dasar Nilai vii. Tanggal Penilaian viii. Penggunaan Mata Uang ix. Tingkat Kedalaman Investigasi x. Sifat dan sumber informasi xi. Asumsi Umum dan Khusus xii. Pendekatan Penilaian xiii. Standar Penilaian 	<p>Definisi dan Lingkup Penugasan merupakan penjelasan atas sejauhmana suatu pekerjaan penilaian berikut pelaporannya telah dilakukan oleh Penilai. Definisi dan Lingkup Penugasan dimaksud diuraikan sebagaimana yang diatur pada SPI 105-5.1.1 s/d 5.1.12 dan 5.1.15 (secara bersamaan dapat dibaca pada bagian ke-3 juknis ini) sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Status Penilai Penilai harus mencatatkan statusnya berikut dengan KJPP atau institusinya. Prosedur lengkap dapat dilihat pada uraian tentang Laporan Penilaian Untuk Tujuan Pengadaan Tanah pada juknis ini (bagian 5). ii. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan Laporan ditujukan kepada Pemberi Tugas yang bersamaan sebagai pengguna laporan, yaitu pihak yang memberikan penugasan kepada Penilai. Pemberi Tugas dapat berupa individu atau entitas atau sekelompok orang secara bersama-sama. Apabila berupa entitas, harus disertai dengan nama individu yang berhak mewakili. Secara umum pemberi tugas dan pengguna laporan adalah Lembaga Pertanahan. iii. Maksud dan Tujuan Penilaian Maksud dan Tujuan Penilaian harus dijelaskan sehingga Pengguna Laporan memahami konteks dilakukannya penilaian. iv. Objek Penilaian Dapat disusun secara informatif dimana minimal terdapat informasi tentang jenis properti, lokasi dan volume (ukuran dan jumlah).

Sistematika Laporan	Gambaran Isi
	<p>Objek penilaian dimaksud harus didasarkan data dan/atau Daftar Nominatif yang diberikan oleh Pemberi Tugas (bila ada perubahan lakukan penyesuaian pada Laporan Penilaian dan pada Lingkup Penugasan).</p> <p>v. Hak Kepemilikan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rincian dokumen kepemilikan yang merujuk kepada Daftar Nominatif yang dikeluarkan oleh Lembaga Pertanahan • Sifat hubungan kepemilikan atas properti. <p>vi. Dasar Nilai (lihat penjelasan pada butir 3)</p> <p>vii. Tanggal Penilaian Bila tidak diatur berbeda, tanggal penilaian yang digunakan harus konsisten sebagaimana yang diinstruksikan dalam Lingkup Penugasan.</p> <p>viii. Penggunaan Mata Uang Dinyatakan sebagaimana yang disebutkan dalam Lingkup Penugasan.</p> <p>ix. Tingkat Kedalaman Investigasi Diungkapkan berdasarkan apa yang telah diatur pada Lingkup Penugasan. Bila ada penyesuaian dan perubahan, Penilai harus mengungkapkan pada Laporan Penilaian.</p> <p>x. Sifat dan Sumber Informasi Dapat dirujuk sebagaimana telah diungkapkan dalam Lingkup Penugasan.</p> <p>xi. Asumsi Umum dan Khusus Pengungkapan seluruh asumsi dan asumsi khusus selain harus konsisten dengan apa yang tertera di dalam Lingkup Penugasan, Penilai juga dapat menyampaikan hal-hal yang dianggap relevan dalam Laporan Penilaian.</p> <p>xii. Pendekatan Penilaian Penggunaan pendekatan penilaian yang digunakan agar diuraikan secara lengkap, wajar dan beralasan.</p> <p>xiii. Penggunaan Standar Penilaian untuk kepentingan pada Juknis ini menggunakan KEPI dan SPI</p>
<p>Bagian III – Presentasi Data</p> <p>i. Tinjauan Properti sebagai</p>	<p>i. Tinjauan Properti sebagai Objek Penilaian Uraian umum properti sebagai objek penilaian diuraikan secara informatif. Uraian tersebut didasarkan hasil</p>

Sistematika Laporan	Gambaran Isi
<p>Objek Penilaian</p> <p>ii. Analisis Lingkungan</p> <p>iii. Deskripsi Tapak</p> <p>iv. Deskripsi Bangunan dan Pengembangan lainnya</p> <p>v. Deskripsi Personal Properti</p> <p>vi. Deskripsi Kerugian Non Fisik</p> <p>vii. Tinjauan Pasar</p> <p>viii. Karakteristik Ekonomi dan Keuangan (d disesuaikan dengan pendekatan pendapatan yg digunakan)</p> <p>ix. Informasi relevan lainnya (bila ada)</p>	<p>identifikasi dan investigasi Penilai yang dapat memberikan gambaran secara lengkap dari properti yang dinilai.</p> <p>ii. Analisis Lingkungan</p> <p>Fakta berkaitan dengan kota dan lingkungan sekitarnya (<i>Neighborhood Analysis</i>) yang dalam anggapan Penilai berkaitan dengan masalah penilaian seharusnya dipertimbangkan dan dilaporkan.</p> <p>Analisis lingkungan dapat meliputi gambaran dari lokasi properti, aksesibilitas dan fasilitas yang tersedia pada lingkungan dimana objek properti berada.</p> <p>Penilai selalu mendasari analisisnya dengan data dan informasi yang mendukung pernyataan opini penilaian secara umum. Hal-hal yang berpengaruh secara positif dan negatif yang dapat mempengaruhi opini nilai harus disertakan dalam proses analisis dan pelaporan penilaian.</p> <p>Informasi lainnya yang perlu disampaikan, seperti parameter pengembangan (eksisting dan batasan) meliputi peruntukan, KLB, KDB, GSB dan batas ketinggian bangunan.</p> <p>iii. Deskripsi Tapak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik fisik • Situasi dan tata letak tanah, luas tanah dan bentuk • Kondisi tanah • Fasilitas • Pengembangan yang menguntungkan maupun merugikan tapak • Karakteristik Legal • Peruntukan, restriksi pengembangan, kemungkinan perubahan peruntukan <p>iv. Deskripsi Bangunan dan Pengembangan lainnya</p> <p>Tidak hanya terbatas kepada bangunan, namun objek penilaian lainnya seperti ruang atas tanah dan bawah tanah dan Tanaman merupakan bagian seharusnya diuraikan. Uraian masing-masing objek penilaian antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jenis aset (untuk masing-masing bangunan, tanaman atau lainnya) • Spesifikasi • Jumlah dan ukuran unit • Fasilitas pendukung • Kondisi dan umur (bila ada)

Sistematika Laporan	Gambaran Isi
	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas dan servis (listrik, gas, telpon, air bersih, drainasi) <p>v. Deskripsi Personal Properti Dapat meliputi benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan (Personal Properti yang melekat ke tanah/bangunan),</p> <p>vi. Deskripsi Kerugian Non Fisik Uraian aset non fisik dapat meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi dan kerugian emosional (<i>solatium</i>) • Biaya transaksi; • Kompensasi masa tunggu (bunga); kerugian sisa tanah; • Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah. <p>vii. Tinjauan Pasar Uraian dan kajian pasar dapat meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pasar real estat tertentu atau submarket yang ada • Tingkat permintaan dan trendnya (prediksi peningkatan atau penurunan) • Keseimbangan permintaan dan penawaran. <p>viii. Karakteristik Ekonomi dan Keuangan (bila ada)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Data keuangan yang meliputi pendapatan dan pengeluaran serta seluruh parameter yang mempengaruhi • Pajak properti • Asuransi properti • CAPEX • Kewajiban pengembangan. <p>ix. Informasi Relevan Lainnya Fakta lainnya yang terjadi dan mempengaruhi analisis, estimasi atau kesimpulan penilaian dapat dinyatakan di dalam laporan</p>
<p>Bagian IV – Analisis Data dan Kesimpulan</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ii. Nilai tanah iii. Implementasi Penggunaan Pendekatan Penilaian iv. Rekonsiliasi dan Kesimpulan v. Kondisi dan Syarat Pembatas 	<p>i. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest & Best Use - HBU</i>)</p> <p>Ke-4 kriteria yaitu secara legal, fisik, kelayakan keuangan dan produktifitas maksimum dibahas dalam kaitannya dengan properti yang dinilai. Pola penggunaan tanah, regulasi peruntukan, profitabilitas dari pengembangan yang ada atau alternatif seharusnya dibahas di dalam laporan.</p> <p>Analisis dan penulisan HBU dapat disesuaikan dengan standar teknis tentang HBU (SPI 360).</p>

Sistematika Laporan	Gambaran Isi
	<p>ii. Nilai Tanah Pada bagian penilaian tanah di dalam laporan penilaian, data pasar disajikan bersamaan dengan analisis data dan alasan yang mengarah kepada opini nilai tanah. Faktor yang mempengaruhi nilai tanah seharusnya disajikan dalam cara yang jelas dan akurat.</p> <p>iii. Implementasi Penggunaan Pendekatan Penilaian Penilai mengembangkan pendekatan yang sesuai diterapkan dalam penugasan dan penentuan indikasi nilai. Penerapan dari setiap pendekatan dijelaskan berikut data faktual, analisis dan alasan yang mengarah kepada indikasi nilai yang dinyatakan di dalam laporan. Ketiga pendekatan penilaian yang meliputi, Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya diuraikan secara ringkas dan jelas untuk memberikan pemahaman kepada pengguna laporan.</p> <p>iv. Rekonsiliasi dan Kesimpulan Apabila Penilai menggunakan lebih dari satu pendekatan penilaian maka Penilai perlu melakukan rekonsiliasi dalam pengambilan kesimpulan hasil penilaian (nilai).</p> <p>v. Kondisi dan Syarat Pembatas Menyatakan semua adanya pembatasan yang mendasari kesimpulan nilai (lihat lampiran).</p>
<p>Lampiran</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Deskripsi properti terinci (apabila belum dimasukkan dalam bagian presentasi data) ii. Rincian hasil penilaian iii. Foto iv. Peta v. Informasi lain yang relevan 	

Lampiran 5 :

Pernyataan Penilai

Setiap laporan Penilaian properti harus memuat Pernyataan Penilai (*compliance statement*) yang ditandatangani dengan bentuk kurang lebih sebagai berikut:

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
 - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
 - Pengumpulan data dan wawancara;
 - Analisis data;
 - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
 - Penulisan laporan.
9. Penilai telah/tidak melakukan inspeksi lapangan yang merupakan objek Penilaian (apabila lebih dari 1 orang menandatangani pernyataan ini, harus dibuat terinci mengenai individu mana yang melakukan inspeksi lapangan).
10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI yang berlaku.

Pernyataan Penilai yang ditandatangani merupakan bagian integral dari laporan Penilaian. Penilai yang menandatangani bagian lainnya dari laporan Penilaian, termasuk surat pengantar (*letter of transmittal*) juga harus menandatangani pernyataan ini.

Apabila Penilai yang menandatangani laporan bergantung kepada pekerjaan yang dilakukan oleh Penilai/tenaga ahli lainnya yang tidak menandatangani pernyataan Penilai, maka Penilai yang menandatangani bertanggung jawab atas keputusan untuk bergantung kepada pekerjaan mereka, dan disyaratkan untuk memiliki alasan yang kuat untuk mempercayai kompetensi dari Penilai/tenaga ahli lainnya tersebut.

Nama dari individu yang terlibat dalam Penilaian namun tidak menandatangani lembar Pernyataan Penilai harus dinyatakan.

Lampiran 6 :

Syarat Pembatas

Berikut adalah contoh dari syarat pembatas yang harus disesuaikan dengan maksud dan tujuan penilaian :

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
5. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
6. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
7. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
8. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
9. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Lembaga Petanahan selaku pemberi tugas/pengguna laporan (bila

dinyatakan lain sebutkan). Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertifikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.

Lampiran 7 :

Surat Representasi

Penilai harus memperoleh surat representasi dari Pemberi Tugas yang ditujukan kepada Penilai untuk menyatakan kebenaran informasi yang diberikan. Surat representasi dimaksud diterima Penilai sebelum laporan diterbitkan.

No.
....., (tanggal surat)

Kepada Yth.

(sebutkan nama dan alamat KJPP/Intansi Penilai)

Up. (sebutkan nama Partner penanggung jawab laporan)

Perihal : Surat Pernyataan Atas Laporan Penilaian (sebutkan properti) yang berlokasi (sebutkan alamat lokasi) milik (sebutkan nama pemilik properti)

Dengan hormat,

Merujuk kepada kontrak (sebutkan nomor kontrak) tanggal (sebutkan tanggal kontrak) mengenai Kontrak Pekerjaan Penilaian properti yang disebutkan di atas maka berikut adalah pernyataan dari (sebutkan nama Pemberi Tugas) atas dikeluarkannya laporan tersebut :

- a. Bahwa seluruh informasi dan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan serta dokumen baik dalam bentuk asli, foto copy dan/atau salinan yang kami sampaikan kepada (sebutkan nama KJPP) yang kemudian di tuangkan dalam bentuk laporan adalah benar-benar berasal dari (sebutkan nama Pemberi Tugas), akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta tidak mengalami perubahan lagi sampai dengan dikeluarkannya laporan tersebut.
- b. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dalam laporan ini kami (sebutkan nama Pemberi Tugas), memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada (sebutkan nama KJPP) termasuk didalamnya anggota Partner dan seluruh staff yang ada dari tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab (semuanya dalam bentuk apapun juga) baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung oleh karena laporan ini terhadap pihak manapun juga apabila hal itu diakibatkan oleh kesalahan penyampaian informasi atas dokumen – dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan baik dalam bentuk asli, foto kopi, dan/atau salinan dari kami.
- c. Bahwa Laporan yang diberikan oleh (sebutkan nama Pemberi Tugas) kepada (sebutkan nama KJPP), bersifat rahasia dan diperuntukkan hanya oleh dan antara pihak – pihak yang terkait dan/atau mempunyai kepentingan didalamnya berikut akan digunakan sebagaimana mestinya oleh (sebutkan nama KJPP) sesuai dengan Kontrak (sebutkan nomor dan tanggal kontrak).

Demikian pernyataan dari kami atas dikeluarkannya laporan oleh ... (sebutkan nama KJPP).

Hormat kami,

(nama Pemberi Tugas)

(nama lengkap dan tanda tangan dilengkapi stempel perusahaan)
(jabatan)
