

**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.