

**Panduan Penerapan Penilaian Indonesia
(PPPI)
Penilaian Dalam Rangka Pengadaan Tanah
Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

1.0 Pendahuluan

- 1.1 Pertumbuhan ekonomi yang perlu ditopang dengan pengembangan infrastruktur dan fasilitas publik seringkali melibatkan pembebasan lahan yang dimiliki oleh masyarakat atau bahkan merelokasi penduduk. Untuk memastikan bahwa infrastruktur atau fasilitas publik dibangun dengan biaya yang wajar pada lokasi yang tepat, Pemerintah menerapkan peraturan untuk pengadaan lahan bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian.
- 1.2 Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dengan tetap memberikan perlindungan dan melaksanakan prinsip penghormatan terhadap pihak-pihak yang terkena pengadaan tanah.
- 1.3 Di Indonesia, Pemerintah telah mengeluarkan regulasi berupa Perpres no 36 tahun 2005 juncto Perpres no 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- 1.4 Penetapan besarnya ganti kerugian didasarkan pada azas kemanfaatan, keadilan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan dan kesetaraan.
- 1.5 Penentuan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh Penilai Publik sebagai Penilai Independen yang ditunjuk bersama oleh pihak yang terkena pengadaan tanah (masyarakat) dan pihak yang melaksanakan pengadaan tanah (Pemerintah).
- 1.6 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*) meliputi antara lain penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (*premium*) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan kerusakan fisik lainnya (bila ada).
- 1.7 Penilai dalam hal ini perlu mendapatkan pedoman penilaian dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang antara lain memberikan pedoman mengenai konsep dan prinsip umum penilaian, dasar penilaian yang digunakan dan pendekatan penilaian yang sesuai diterapkan untuk setiap jenis objek penilaian.
- 1.8 Pengadaan Tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau dengan cara lain yang disepakati kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.0 Ruang Lingkup

- 2.1 PPPI ini membahas mengenai penilaian tanah terkait dengan pemberian ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penilaian yang dimaksud dalam PPPI ini mencakup Nilai Pengganti Wajar properti beserta kerugian non fisik yang dapat diperhitungkan dalam bentuk uang yang akan ditetapkan oleh Pemerintah.
- 2.2 Panduan Penerapan ini juga terkait dengan beberapa Panduan Penerapan lainnya yaitu:
 - PPPI 1 – Penilaian Real Properti
 - PPPI 6 – Penilaian Bisnis
 - PPPI 7 – Penilaian Properti Agri
 - PPPI 12 – Syarat Penugasan
 - PPPI 13 – Inspeksi dan Hal yang Dipertimbangkan
 - PPPI 15 – Penilaian Properti dengan Bisnis Khusus

3.0 Definisi

- 3.1 Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk memperoleh tanah bagi kepentingan pembangunan dengan cara membayar Ganti Kerugian yang wajar kepada pihak yang berhak. *(sesuai dengan RUU Pengadaan Tanah Pasal 1 Butir 2)*
- 3.2 Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah atau badan hukum yang ditunjuk pemerintah atau pemerintah daerah.
- 3.3 Pembangunan untuk kepentingan umum baik yang berada di atas maupun di bawah tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 3.4 Ganti kerugian adalah penggantian yang wajar kepada pihak yang berhak pada proses pengadaan tanah.
- 3.5 Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah, dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. *(sesuai dengan RUU Pengadaan Tanah Ketentuan Umum Pasal 1 Butir 4)*
- 3.6 Nilai Pengganti Wajar (*Fair Replacement Value*) untuk kepentingan ganti kerugian adalah nilai untuk kepentingan pemilik (*value to the owner*) yang didasarkan kepada Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik dan premium dari kepemilikan properti, yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti yang dilihat dari kepentingan pemilik, dengan didasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4.0 Hubungan dengan Standar Akuntansi

PPPI ini tidak berhubungan dengan Standar Akuntansi.

5.0 Panduan Penerapan

- 5.1 Prinsip ganti kerugian adalah bahwa pemilik tanah memiliki hak mendapatkan Ganti Kerugian yang wajar.
- 5.2 Dasar Penilaian yang digunakan adalah Nilai Pengganti Wajar (*Fair Replacement Value*).

Nilai Pengganti Wajar seharusnya dibedakan dengan Nilai Khusus yang biasa digunakan dalam penilaian properti pada umumnya.

Nilai Khusus merupakan suatu penambahan nilai yang dapat diterapkan untuk pemilik/pengguna tertentu atau pemilik/pengguna prospektif dari properti dan bukan pasar secara keseluruhan. Nilai Khusus hanya dapat diterapkan untuk pembeli dengan kepentingan khusus.

- 5.3 Prinsip nilai bagi pemilik (*value to the owner*) adalah Nilai Pasar dengan dasar bahwa pemilik tanah dianggap sebagai salah satu calon pembeli hipotetis dalam konteks penjualan hipotetis dan akan membayar sejumlah uang sehingga memungkinkannya untuk menggunakan tanah bagi penggunaan saat ini. Pada dasarnya penilaian ini mempertimbangkan nilai bagi pemilik dan bukan nilai dari sisi pembeli.
- 5.4 Apabila peruntukan tanah atau karakteristik tanah lainnya terutama sesuai untuk penggunaan tanah sebagaimana yang saat ini dilakukan oleh pemilik tanah, maka tanah tersebut menjadi sangat bernilai untuk pemilik tanah daripada orang lain di pasar, sehingga tanah harus dinilai tidak hanya berdasarkan Nilai Pasar tetapi juga mempertimbangkan kepentingan khusus yang ada (misalnya komersial). Nilai bagi pemilik terdiri dari seluruh keuntungan yang dimiliki tanah pada saat ini.
- 5.5 Nilai bagi pemilik untuk tanah yang dihuni oleh pemilik adalah berbeda dengan tanah yang tidak dihuni. Apabila tanah dihuni, Penilai harus memperhitungkan biaya untuk relokasi, pengadaan lokasi baru, dan apabila penggunaan saat ini adalah untuk komersial maka harus diperhitungkan juga kerugian usaha dan kerugian lain yang mungkin timbul.

Namun demikian, prinsip Ganti kerugian adalah bahwa pihak-pihak dalam transaksi hipotetis tidak akan membayar sejumlah uang untuk keuntungan masa depan yang dapat dihasilkan tanah yang belum terjadi pada tanggal penilaian, karena pemilik tanah dapat juga mendapatkan keuntungan tersebut dari tanah baru yang dimilikinya. Keuntungan yang dapat diantisipasi dari penggunaan tanah merupakan panduan penilaian dalam menghitung Nilai Pasar tanah namun keuntungan tersebut bukan merupakan ukuran dari perhitungan besarnya ganti kerugian.

- 5.6 Tanggal Penilaian menggunakan tanggal pengumuman Penetapan Lokasi yang dilakukan Lembaga Pertanahan, atau sesuai dengan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5.7 Penambahan nilai harus dihitung berdasarkan risiko yang timbul atas potensi kerugian pemilik dan diukur secara wajar. Nilai Pengganti Wajar harus lebih tinggi dari Nilai Pasar Properti, atau minimal sama dengan nilai transaksi ganti kerugian dari Properti sejenis.

5.8 Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi:

1. Tanah;
2. Bangunan;
3. Tanaman;
4. Utilitas; atau
5. Sarana pelengkap bangunan.

5.9 Kerugian non fisik meliputi:

1. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis.

Kerugian ini juga dikenal sebagai kerugian emosional (*solatium*), yaitu sejumlah uang untuk pertimbangan adanya kerugian tidak berwujud dan biasanya dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal utama dari pemilik.

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.

5.10 Nilai Pengganti Wajar hanya dianalisis berdasarkan besaran dari ganti kerugian yang dapat diukur dengan uang.

5.11 Ganti kerugian yang dapat diukur dengan uang adalah ganti kerugian dari sejumlah potensi Nilai Pasar atas real properti pada butir 5.8, dan Kerugian non fisik pada butir 5.9.

5.12 Yang tidak termasuk penilaian ganti kerugian dalam PPPI ini meliputi dan tidak terbatas pada:

- Pembangunan pemukiman kembali
- Program pendidikan dan pemberian motivasi
- Pengadaan sarana kerja atau alih profesi
- Santunan fasilitas usaha

- 5.13 Pendekatan utama dalam melakukan penilaian tanah adalah Pendekatan Data Pasar, dimana nilai tanah tidak seharusnya didasarkan pada harga yang diinginkan oleh penjual, namun lebih kepada harga yang wajar yang akan dibayarkan oleh pembeli yang sangat berkeinginan membeli kepada penjual yang berkeinginan menjual tapi tidak sangat berkeinginan menjual pada tanggal penilaian.

Nilai tanah tersebut tidak didasarkan pada asumsi penjualan terpaksa namun merupakan hasil negosiasi sukarela antara pemilik tanah dan Pemerintah atau yang mewakilinya, dimana kedua pihak sama-sama berkeinginan namun tidak sangat ingin sehingga mengabaikan pertimbangan bisnis yang wajar.

Dengan demikian, penilai harus mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi nilai tanah antara lain lokasi, bentuk, lingkungan, kedekatan dengan faktor positif serta negatif maupun karakteristik lingkungan, maupun penawaran yang ada terhadap tanah pada saat itu.

- 5.14 Pendekatan seperti apa yang disebutkan pada 5.13, dilaksanakan dalam situasi kompetisi yang aktif, tanpa intervensi, dan sesuai dengan pertimbangan terbaik.
- 5.15 Data pasar pada lokasi setempat dianalisis untuk memberikan informasi dasar, dan dapat menggunakan data pasar di lokasi lain dengan karakteristik sejenis sebagai data kontrol, atau data lainnya yang belum tentu menggambarkan data pasar.

Contoh:

Data pasar pada lokasi ganti rugi telah mengalami fluktuasi harga yang telah terpengaruh akibat adanya rencana pembangunan. Pada kondisi ini, penilai harus memastikan data pasar yang sejenis dan sebanding pada lokasi lain sebagai data pembandingan atau data kontrol.

- 5.16 Penggunaan dari data pasar tanah harus sejenis dan sebanding dengan tanah yang dinilai. Bila data pasar tidak sebanding, maka perlu dilakukan penyesuaian untuk setiap elemen perbandingan.
- 5.17 Tanah diasumsikan dalam keadaan kosong dan harus dikaji potensi penggunaan tertinggi dan terbaiknya dalam menentukan nilai tanah (lihat Petunjuk Teknis tentang HBU). Dalam analisis HBU, bobot yang sesuai harus diberikan terhadap penggunaan potensial dan kemungkinan dikeluarkannya izin atau persetujuan untuk penggunaan potensial dimaksud yang secara wajar dapat dipenuhi.
- 5.18 Dalam penilaian tanah untuk ganti kerugian, Penilai harus mempertimbangkan penentuan penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU), yaitu:
- Penggunaan harus legal, sesuai dengan peraturan wilayah, tata kota, dan regulasi bangunan;
 - Penggunaan harus memiliki probabilitas yang wajar sehingga dapat direalisasikan;
 - Penggunaan harus tidak mengandung unsur spekulasi, tidak realistis, atau tidak mungkin diwujudkan;
 - Penggunaan tersebut dapat dilaksanakan dalam jangka waktu yang wajar.

- 5.19 Tugas Penilai adalah menerapkan keahliannya untuk merefleksikan pertimbangan pasar yang relevan dalam setiap waktu melalui analisis dari bukti pasar yang sebanding. Hal ini merupakan faktor fundamental dalam penentuan Nilai Pasar tanah untuk kepentingan ganti kerugian.
- 5.20 Ketentuan tata wilayah dan tata kota penting bagi penilai untuk menentukan HBU dari tanah, dan karenanya data pasar sebanding yang relevan yang harus diambil.
- 5.21 Dalam penentuan Nilai Pasar dari tanah yang dibebaskan, adalah penting untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik potensial dikarenakan nilai tanah pada suatu waktu ditentukan oleh estimasi manfaat yang dihasilkannya di masa depan.
- 5.22 Penilaian untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum mensyaratkan adanya ganti kerugian yang wajar.
- 5.23 Penilaian untuk pengadaan tanah harus dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- Adanya kerangka acuan (*Term of Reference*) sebelum penugasan dimulai.
 - Syarat penugasan sebagaimana yang diatur dalam pada PPPI 12 - Syarat Penugasan.
- 5.24 Syarat penugasan juga mencantumkan apakah penilaian dilakukan secara massal berdasarkan zona atau secara individu. Penilaian secara massal berdasarkan zona hanya dapat digunakan untuk tujuan pembuatan anggaran dalam rangka ganti kerugian. Penerapan pendekatan dan metode penilaian akan berbeda sesuai dengan obyek penilaian.
- 5.25 **Pendekatan Penilaian**

Objek Penilaian	Basis Perhitungan	Pendekatan	Keterangan
Fisik :			
• Tanah	Pasar dan non pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Pendekatan Data Pasar • Pendekatan Pendapatan 	
• Bangunan	Biaya Pengganti Baru	Pendekatan Biaya	
• Tanaman	Pasar	• Pendekatan Pendapatan	• Dengan metode DCF untuk satu siklus
		• Pendekatan Data Pasar	• Untuk tanaman non komersial, dengan menggunakan rujukan dari instansi terkait
		• Pendekatan Biaya	• Untuk tanaman belum menghasilkan

Objek Penilaian	Basis Perhitungan	Pendekatan	Keterangan
Kerugian :			
• Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium)	Tambahan yang dihitung berdasarkan bobot persentase dari nilai kerugian fisik Contoh: 20% - 30% dari nilai ganti kerugian fisik		Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
• Biaya transaksi	1. Biaya pemindahan; 2. Biaya pengosongan; 3. Biaya pajak terkait; 4. Biaya PPAT.	Pendekatan Biaya	Berdasarkan kajian sosial ekonomi yang dilakukan oleh konsultan ahli dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku
• Kompensasi masa tunggu (bunga)	Berdasarkan bunga bebas resiko, atau bunga deposito bank pemerintah		Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
• Kerugian sisa tanah	Pasar	Pendekatan Data Pasar	Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
• Kerusakan fisik lainnya	Biaya Perbaikan	Pendekatan Biaya	Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

5.26 Dalam penilaian untuk kepentingan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, Penilai harus memperhatikan hal-hal berikut:

1. Dalam pelaksanaan proses penilaian Ganti Kerugian, Penilai wajib mengacu kepada peraturan perundang-undangan terkait dari tingkat pusat sampai tingkat daerah.
2. Ganti Kerugian tidak akan lebih rendah dari Nilai Pasar tanah, walaupun terjadi penurunan atau kenaikan nilai tanah dikarenakan adanya pengumuman penetapan lokasi pengadaan tanah.
3. Besaran dari Nilai Pengganti Wajar apabila sesuai, diterapkan terkait dengan sejumlah uang diatas nilai pasar yang merefleksikan manfaat tertentu bagi pemilik tanah.

5.27 Penerapan Pendekatan Data Pasar dalam penilaian Ganti Kerugian harus mempertimbangkan data yang mencerminkan kecenderungan harga (*trend*) atas lokasi yang terkena pembebasan dan memiliki karakteristik yang sama sebagai "*data control*".

5.28 Penerapan Pendekatan Biaya dalam penilaian Ganti Kerugian harus mempertimbangkan hal-hal meliputi:

- Kemunduran Ekonomis/Eksternal akibat adanya pembebasan lahan tidak boleh diperhitungkan.
- Kemunduran fungsional akibat HBU harus dipertimbangkan dengan hati-hati terutama jika bangunan eksisting masih dimanfaatkan.

5.29 Penerapan Pendekatan Pendapatan dalam penilaian Ganti Kerugian harus mempertimbangkan hal-hal meliputi:

- Proyeksi Arus Kas dibuat tanpa mempertimbangkan adanya pembebasan lahan.
- Tahun dasar proyeksi harus diyakini bebas dari pengaruh pembebasan.

5.30 Penerapan Metode Pengembangan Lahan dalam penilaian Ganti Kerugian harus mempertimbangkan hal-hal meliputi:

- Skenario pengembangan tanpa mempertimbangkan adanya pembebasan lahan.
- Proyeksi Arus Kas dibuat tanpa mempertimbangkan adanya pembebasan lahan.
- Tahun dasar proyeksi harus diyakini bebas dari pengaruh pembebasan.

6.0 Persyaratan Pengungkapan

Persyaratan untuk Pelaporan Penilaian harus merujuk kepada SPI 3 – Pelaporan Penilaian.

7.0 Kutipan dan Tanggal Berlaku

Standar ini dapat dikutip sebagai PPPI - Penilaian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

PPPI 18 ini ditetapkan pada tanggal dan mulai berlaku secara efektif pada