



Peran Penilai Dalam Pengadaan Tanah

Sosialisasi
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /
Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)
No. 19 Tahun 2021

Arie Yuriwin
Tenaga Ahli Menteri Agraria dan Tata Ruang
Bidang Pengadaan Tanah

Melayani, Profesional, Terpercaya





Pasal 1 angka 2 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.

Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

TAHAPAN PERENCANAAN

Kegiatan Perencanaan:

1. **Penilai Publik / Penilai Dapat ditunjuk sebagai Anggota Tim Penyusun DPPT.**
2. **Perkiraan Nilai Tanah Disusun berdasarkan Kajian Mengenai Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat dan Kelayakan Lokasi.**
3. **Perkiraan Nilai Tanah Menguraikan Nilai Ganti Rugi Atas Tanah :**
 - a. Tanah;
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. Bangunan;
 - d. Tanam tumbuh;
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah / kerugian lain yang dapat di nilai;
 - f. Dampak sosial yang mungkin timbul terhadap kegiatan Pengadaan Tanah.
4. **Perkiraan Nilai Tanah Dibuat dalam Bentuk Daftar Perkiraan Nilai Tanah (Lampiran IV).**
5. **Preferensi Bentuk Kerugian Merupakan Pilihan Bentuk Kerugian berdasarkan Hasil Kajian Tim Penyusun DPPT.**

TAHAPAN PERSIAPAN

Kegiatan Persiapan:

1. Pemberitahuan rencana pembangunan.
2. Pendataan awal lokasi.
3. **Konsultasi publik rencana pembangunan :**
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 - b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah;
 - c. peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian;
 - d. insentif yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak;
 - e. objek yang dinilai Ganti Kerugian;
 - f. bentuk Ganti Kerugian; dan
 - g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
4. **Penjelasan obyek penilaian tanah.**

TAHAPAN PELAKSANAAN

1. Instansi yang Memerlukan Tanah melakukan pengadaan jasa Penilai Pertanahan.
2. Pengadaan jasa Penilai dilakukan setelah Instansi yang Memerlukan Tanah menerima hasil inventarisasi dan identifikasi dari ketua P2T.
3. Hasil pengadaan jasa Penilai disampaikan kepada ketua P2T untuk ditetapkan dalam surat keputusan.
4. Dalam hal pengadaan jasa Penilai gagal, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.
5. Penilai atau Penilai Publik melakukan tugasnya berdasarkan peta bidang tanah, daftar nominatif dan salinan DPPT berdasar berita acara penyerahan.
6. Penilai atau Penilai Publik menyelesaikan tugas paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara ditandatangani.

NEXT

TAHAPAN PELAKSANAAN

- 7. Penilai atau Penilai Publik bertugas melakukan penilaian untuk menentukan besarnya nilai Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:**
 - a. tanah;
 - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- 8. Pelaksanaan tugas penilaian dilakukan dengan melaksanakan inspeksi ke lapangan oleh Penilai atau Penilai Publik.**
- 9. Dalam hal terdapat perbedaan data nominatif dan/atau peta bidang tanah dengan hasil inspeksi ke lapangan oleh Penilai atau Penilai Publik, maka disampaikan kepada ketua P2T untuk dilakukan perbaikan data nominatif dan/atau peta bidang tanah.**
- 10. Perbaikan data nominatif dan/atau peta bidang tanah dituangkan dalam berita acara perubahan data nominatif dan/atau peta bidang tanah.**

TAHAPAN PELAKSANAAN

11. Hasil penilaian Penilai atau Penilai Publik (Nilai Ganti Kerugian) :

Nilai Ganti Kerugian :

- Nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian ;
- Besarnya nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah;
- Hasil penilaian dipaparkan dihadapan ketua P2T dan Instansi yang memerlukan tanah;
- Diserahkan kepada ketua P2T dengan BA penyerahan hasil penilaian;
- Bersifat final dan mengikat;
- Dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

12. Musyawarah Ganti Kerguian :

- Pelaksana Pengadaan Tanah didampingi oleh Penilai atau Penilai Publik dan Instansi yang Memerlukan Tanah.
- Musyawarah menyampaikan besarnya nilai Ganti Kerugian dan menentukan bentuk Ganti Kerugian.

13. Beracara di Pengadilan :

- Diundang sebagai Saksi Ahli untuk menjelaskan metode penilaian.



- 1** Gap nilai yang sangat jauh antara nilai Ganti Kerugian dalam Dokumen Perencanaan dengan Nilai Ganti Kerugian pada tahapan Pelaksanaan.
- 2** Gap nilai yang jauh pada tahapan pelaksanaan antara Penilai A dan Penilai B dalam satu trase yang sama.
- 3** Nilai ganti kerugian yang dihasilkan dibawah nilai pasar, sehingga menimbulkan penolakan dari Pihak yang Berhak.
- 4** Nilai Tanah Pengganti khususnya untuk TKD dan tanah wakaf, tidak / belum memperhitungkan lamanya proses mendapatkan tanahnya.
- 5** Nilai ganti kerugian yang dihasilkan oleh penilai terlalu tinggi.

1. Penilaian tanah dilakukan dengan sistem zonasi sehingga menimbulkan resistensi dari para pihak (obyek bidang demi bidang tanah);
2. Objek yang dinilai tidak lengkap, sehingga nilai akhir belum memenuhi asas keadilan;
3. Penambahan nilai selain dari nilai pasar / pajak BPHTB sering tidak mempertimbangkan atas potensi resiko pihak yang berhak;
4. Kompensasi masa tunggu tidak dihitung dengan teliti oleh Penilai;
5. Yang melakukan inspeksi terhadap obyek Penilaian tidak cukup memiliki pengetahuan dan pemahaman tentang standar penilaian sehingga kedalaman data yang diharapkan tidak tercapai;
6. Penyesuaian data pembanding yang kurang tepat;
7. Penilaian dihitung dari perpanjangan / pembaruan Penlok.

KONDISI PENILAI DALAM PENGADAAN TANAH



1. Masih kurangnya pemahaman terhadap peraturan terkait pengadaan tanah dan standar penilaian;
2. Masih adanya keraguan Penilai Publik untuk terlibat dalam Pengadaan tanah akibat dampak hukum dari kegiatan penilaiannya;
3. Sedikitnya jumlah Penilaian Publik (yang memiliki lisensi dari BPN s.d. Juni 2021 hanya 102 KJPP dan 303 orang Penilai) dibandingkan dengan jumlah proyek pengadaan tanah yang banyak.



Menambahkan persyaratan lain, selain Persyaratan administratif dengan kualifikasi teknis telah mengikuti pendidikan Standar untuk Penilaian Pengadaan tanah;



Melakukan sosialisasi peraturan perundang-undangan terupdate kepada penilai pengadaan tanah;



Memastikan Penilai pada pengadaan tanah menerapkan Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilaian Indonesia dengan tepat melalui evaluasi hasil penilaian yang dikerjasamakan dengan PPPK dan MAPPI;



Memastikan Aplikasi MITRA Penilai digunakan oleh Penilai sebagai media komunikasi dalam melakukan registrasi dan pemutakhiran data, sehingga akan terbentuk Database Penilai Pertanahan yang akan mempermudah monitoring kegiatan Pengadaan Tanah.

PENILAI DALAM PENGADAAN TANAH

- Penilai dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah memiliki peran Penting dalam suksesnya kegiatan, karena nilai yang dihasilkan menjadi dasar nilai penggantian obyek pengadaan tanah;
- Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Penilai objek Pengadaan Tanah merupakan Penilai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan harus mendapatkan penetapan dari Lembaga Pertanahan;
- Pasal 32 UU No. 2 Tahun 2012 selanjutnya dalam melaksanakan tugasnya, Penilai Pertanahan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilakukannya, sehingga pelanggaran terhadap kewajiban Penilai Pertanahan tersebut dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

TERIMA KASIH