

PENILAIAN GANTI RUGI UNTUK KEPENTINGAN UMUM' (STUDI KASUS PEMBEBASAN LAHAN UNTUK TAPAK TOWER PLN)

Vicy Andriany

vicyandriany@iainbatusangkar.ac.id .

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Batusangkar

Abstract:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penilaian untuk kepentingan ganti rugi dan untuk mengetahui kriteria dan pengertian kepentingan umum dalam pengadaan tanah. Penelitian ini memfokuskan mengenai cara melakukan penilaian untuk penghitungan ganti rugi yang belum banyak dilakukan oleh peneliti lain, karena penelitian yang banyak dilakukan pada umumnya berfokus kepada tinjauan aspek hukum dan pemanfaatan dana ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat. Studi kasus dilakukan untuk Kepentingan Pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultansi Penilaian Ganti Rugi Tanah, Tanaman dan Bangunan lokasi Tapak T/L 150 Kv Garuda Sakti - Pasir Putih. Untuk melakukan penilaian aset Tanah Kosong digunakan Pendekatan Pasar (Market Approach), dengan Metode Perbandingan Pasar. Metode Perbandingan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding. Untuk penilaian tanaman sebagian besar kami menggunakan SK Gubernur Bengkulu dan SK Bupati Pesisir Selatan tentang Pedoman Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sementara untuk tanaman yang mempunyai data pasar digunakan Pendekatan Data Pasar, dan untuk tanaman yang komersial seperti karet dan kelapa sawit digunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) untuk tanaman menghasilkan dan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) untuk tanaman belum menghasilkan. Nilai Penggantian Wajar dari keseluruhan aset yang tertera di daftar nominative pada tanggal 25 Mei 2019 dengan kondisi kosong dan sebagian persil tanah ada tanaman di atasnya adalah Rp377.658.000

Kata Kunci : Kepentingan Umum, Nilai Penggantian Wajar, Pengadaan Tanah, UU No 2 Tahun 2012

1. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional diarahkan untuk mencapai kemajuan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini juga berarti adanya rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan, meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan Negara untuk mencapai tujuan nasional. Salah satu tujuan nasional ini adalah untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan tenaga listrik rakyat secara adil dan merata serta mendorong pertumbuhan ekonomi.

Untuk mencapai tujuan ini maka diterbitkanlah Peraturan Presiden yang ditandatangani oleh Presiden Joko Widodo, pada tanggal 8 Januari 2016. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 4 Tahun 2016 ini diundangkan oleh Menteri Hukum dan HAM pada tanggal 19 Januari 2016 dengan menempatkannya dalam Lembaran Negara RI Tahun 2016 Nomor 8 yang berjudul Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan.

Paradigma ganti rugi cenderung bermakna bahwa pemegang hak atas tanah itu sudah mengalami kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum. Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengandung banyak kelemahan dan bersifat represif yang merugikan pemilik hak atas tanah.

Beberapa kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menunjukkan bahwa telah timbul berbagai persoalan dalam pelaksanaannya. Mengingat kelemahan-kelemahan dalam peraturan perundang-undangan terdahulu yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah mencoba untuk memperbaiki kekurangan tersebut. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk kepentingan umum sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh pemerintah dilakukan bidang per bidang tanah meliputi Tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilai, menjadi dasar musyawarah penatap kerugian. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.

Nilai ganti kerugian menjadi sangat penting bagi pemegang hak atas tanah karena tanah merupakan sumber daya yang selain memiliki nilai ekonomis juga nilai sosial, politis, bahkan bagi masyarakat Indonesia tanah juga mempunyai keterkaitan dengan

nilai-nilai religius. Bagi sebagian besar masyarakat, tanah merupakan tempat mereka tinggal dan sumber penghidupannya, sehingga pengambilalihan tanah mereka oleh pihak lain harus mempertimbangkan dampak ekonomi maupun sosial yang diakibatkannya.

Inti permasalahan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terletak pada kemampuan penyelenggara pengadaan tanah untuk menentukan nilai/harga tanah sebagai acuan dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Hal ini mendorong pembentuk UU No. 2 Tahun 2012 memberi kedudukan kepada Penilai Pertanahan sebagai lembaga yang independen dan profesional untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Namun, independensi Penilai Pertanahan rawan dengan intervensi Lembaga Pertanahan, mengingat Penilai Pertanahan ditentukan oleh Lembaga Pertanahan yang merupakan pelaksana kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sekaligus instansi Pemerintah yang memiliki wewenang dalam urusan pertanahan.

UU No. 2 tahun 2012 memberikan kewenangan secara atributif kepada Penilai Pertanahan, berupa wewenang untuk menentukan harga/nilai tanah yang selanjutnya digunakan sebagai dasar penetapan ganti rugi. Wewenang Penilai Pertanahan tidak hanya terbatas menilai harga tanah (permukaan tanah) tetapi juga meliputi penilaian terhadap harga/nilai ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai, yaitu kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses penilaian untuk kepentingan ganti rugi dan untuk mengetahui kriteria dan pengertian kepentingan umum dalam pengadaan tanah. Penelitian ini memfokuskan mengenai cara melakukan penilaian untuk penghitungan ganti rugi yang belum banyak dilakukan oleh peneliti lain, karena penelitian yang banyak dilakukan pada umumnya berfokus kepada tinjauan aspek hukum dan pemanfaatan dana ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pendekatan penilaian merupakan landasan proses penilaian dilengkapi dengan metodologi penilaian dari masing masing pendekatan yang digunakan. Penilaian untuk aset atau liabilitas, baik di dalam mengestimasi Nilai Pasar maupun selain Nilai Pasar, mengharuskan seorang Penilai untuk mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan penilaian.

Penerapan pendekatan dan metode penilaian merupakan tahapan yang harus dilewati penilai sebelum kesimpulan dan opini nilai dihasilkan. Pemilihan pendekatan yang sesuai sangat tergantung kepada pertimbangan seperti tujuan dan dasar nilai yang diterapkan, tersedianya informasi dan data masukan penilaian dan metode atau teknis yang diterapkan oleh pelaku pasar yang relevan.

Proses pelaksanaan implementasi salah satunya berisikan pendekatan penilaian setelah tahapan investigasi dilakukan. Hasil investigasi yang diperoleh penilaian akan diproses melalui analisis berdasarkan pasar atau kewajaran data yang digunakan, dan selanjutnya data dimaksud akan dijadikan dasar inputan atau data masukan penilaian dalam penerapan pendekatan dan metode penilaian.

Dalam pemenuhan hasil penilaian yang dapat diyakini dan dipercaya, penerapan pendekatan penilaian maupun metode yang digunakan sudah seharusnya didasari kepada suatu pedoman yang terstandar secara konsisten. Untuk itu, dibutuhkan standar penilaian yang dapat dijadikan prinsip dalam pengaplikasi Pendekatan dan Metode penilaian yang digunakan.

Tiga pendekatan utama yang digunakan dalam proses penilaian yaitu;

1. Pendekatan Pasar (*Market Approach*)
2. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)
3. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Satu atau lebih pendekatan penilaian dapat digunakan untuk proses penilaian yang ditetapkan oleh dasar nilai yang sesuai. Semua pendekatan tersebut didasarkan pada prinsip ekonomi atas keseimbangan harga, antisipasi manfaat atau substitusi. Setiap pendekatan penilaian memiliki metode penerapan alternatif dan teknik perhitungan, keahlian dan pelatihan yang didapatkan penilai, standar lokal, kebutuhan pasar dan data yang tersedia merupakan faktor faktor yang berpengaruh dalam penentuan metode atau metode penilaian yang sesuai untuk diterapkan. Alasan untuk adanya pendekatan maupun metode penerapan alternatif adalah untuk memberikan kepada Penilai serangkaian prosedur alternatif yang pada akhirnya akan dipertimbangkan dan bila perlu direkonsiliasikan menjadi estimasi nilai akhir, tergantung kepada jenis nilai tertentu yang akan digunakan dan ketersediaan data di lapangan.

Pemilihan pendekatan penilaian sangat tergantung dari obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Pendekatan yang lazim dalam penilaian ada 3 (tiga) Pendekatan yaitu; Pendekatan Pasar (*Market Approach*), Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

Untuk melakukan penilaian aset Tanah Kosong digunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*), dengan Metode Perbandingan Pasar.

Metode Perbandingan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. Pada teknik ini, nilai Tanah Kosong melibatkan perbandingan langsung dari aset yang dinilai dengan bidang tanah yang sejenis dan sebanding, dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia. Meskipun data transaksi adalah sangat penting, analisis dari penawaran dan harga yang ditawarkan untuk unit bidang tanah yang sejenis dan sebanding dapat juga digunakan sepanjang dilakukan penyesuaian seperti hanya data transaksi. Data Penawaran juga dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap pasar.

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi

terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis.

Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai.

Pendekatan Data Pasar tepat digunakan dalam penilaian Tanah Kosong ini karena terdapat informasi mengenai data pembanding di pasar di sekitar lokasi aset yang dinilai.

Dalam penerapan penilaian metode Perbandingan Data Langsung, dilakukan dengan cara inspeksi ke lapangan untuk mendapatkan data primer dan sekunder. Data yang diperoleh di lapangan berupa data penawaran pasar Tanah Kosong yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pembanding. Data tersebut dilakukan verifikasi terhadap sumber data untuk menyakinkan bahwa data tersebut akurat. Berdasarkan hasil verifikasi didapat 2 (dua) sampai 3 (tiga) data pembanding yang dapat digunakan sebagai dasar analisis dalam penilaian. Satuan pembanding dalam penilaian Tanah Kosong digunakan dalam meter persegi dan dipertimbangkan unsur-unsur pembanding yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai pasar antara aset. Selanjutnya dilakukan analisis penilaian aset yang dinilai dan dilakukan penyesuaian data pembanding terhadap faktor waktu, karakteristik fisik, lokasi, legalitas, luas, bentuk, kontur tanah dan kondisi lain baik internal maupun eksternal. Dari penyesuaian faktor-faktor tersebut dapat disimpulkan suatu kesimpulan indikasi nilai.

Untuk penilaian tanaman sebagian besar kami menggunakan SK Gubernur Bengkulu dan SK Bupati Pesisir Selatan tentang Pedoman Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sementara untuk tanaman yang mempunyai data pasar digunakan Pendekatan Data Pasar, dan untuk tanaman yang komersial seperti karet dan kelapa sawit digunakan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) untuk tanaman menghasilkan dan Pendekatan Biaya (Cost Approach) untuk tanaman belum menghasilkan.

- Penilaian Tanaman Menghasilkan (TM) dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan karena nilai pasar dari tanaman kelapa sawit dan karet diperoleh berdasarkan proyeksi pendapatan yang dihasilkan oleh tanaman yang sudah menghasilkan. Melalui pendekatan pendapatan, nilai tanaman kelapa sawit ditentukan berdasarkan pada perhitungan nilai arus kas bersih dari proyeksi arus kas bersih yang diperkirakan dapat dihasilkan oleh Tanaman Menghasilkan (TM) selama sisa umur ekonomisnya. Dengan metode Arus Kas Didiskonto besaran proyeksi arus kas bersih ditentukan tahun per tahun, dengan memperhatikan siklus hidup tanaman kelapa sawit dan karet, dan kemudian didiskonto dengan menerapkan tingkat diskonto

(*discount rate*) tertentu. Akumulasi dari proyeksi arus kas bersih yang telah didiskonto (nilai arus kas bersih) merefleksikan nilai dari tanaman kelapa sawit secara keseluruhan.

- Penilaian kebun kelapa sawit dan karet dengan kondisi masih tanaman belum menghasilkan (TBM) kami menggunakan Pendekatan Biaya (Cost Approach), dapat diuraikan sebagai berikut:

- Biaya Reproduksi/Pengganti Baru merupakan estimasi biaya untuk mereproduksi/membuat suatu property baru yang sama/setara dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian, dengan mempertimbangkan :

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua biaya pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

- Jumlah penyusutan yang terbukti dari kondisi yang terlihat (*observed condition*) dan kegunaan pada waktu ini dan dikemudian hari dibandingkan dengan unit-unit baru yang sama, Penyusutan yang diperhatikan adalah kerusakan fisik, serta kemunduran fungsional dan ekonomis ;

- Kerusakan fisik (*physical deterioration*);

Aus karena pemakaian, lapuk, kering retak-retak, kerusakan structural dengan memperhatikan kondisi fisik yang dilihat, hal ini disebabkan oleh faktor umur dan kondisi fisik yang ada.

- Kemunduran fungsional (*functional obsolescence*);

Perencanaan yang kurang atau tidak memadai, ketidakmampuan atau kelebihan kemampuan karena ukuran, model, bentuk, umur dan sebagainya.

- Kemunduran ekonomis (*economic obsolescence*);

Faktor-faktor luar yang mempengaruhi seperti perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan lain yang membatasi, peruntukan dan lain-lain.

Besar, peranan serta kegunaan dari properti tersebut (*extent, character and utility of the property*)

Sesuai dengan definisi 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. Kerugian non fisik meliputi:

- 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:

1. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi.
 2. Kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik.
 3. Hal-hal yang belumm diatur di atas seharusnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait.
- Biaya transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku
 - Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya.
 - Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Tabel 1. Pendekatan Penilaian

Objek Penilaian	Binis Perhitungan	Pendekatan	Keterangan
1. Fisik			
Tanah atau Tanah dan Bangunan	Pasar dan non pasar	Pendekatan Pasar Pendekatan Pendapatan	
Bangunan dan/atau Sarana Pelengkap	Biaya Penggantian Baru dengan penyesuaian	Pendekatan Biaya	Perhitungan Depresiasi hanya digunakan sebagai penyesuaian kondisi fisik saja
Tanaman	Pasar dan norma perhitungan budidaya yang berlaku wajar	Pendekatan Pendapatan Pendekatan Pasar Pendekatan Biaya	Dengna metode DCF untuk satu siklus Untuk tanaman non komersial, dengan menggunakan rujukan dari instansi terkait Untuk tanaman belum

2. Non Fisik				menghasilkan
Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium:				Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
<ul style="list-style-type: none"> Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi 	Pasar dan non pasar	Pendekatan Pendapatan Pendekatan Biaya		Kerugian akibat penghentian atau penutupan tempat usaha Contoh: petani tambak, rumah makan dan bengkel
<ul style="list-style-type: none"> Kerugian Emosional (<i>solatium</i>) 	Tambahan yang dihitung berdasarkan bobot persentase dari nilai kerugian fisik			Contoh: 10%-30% dari nilai ganti kerugian fisik untuk kepentingan tempat tinggal dari pemilik
<ul style="list-style-type: none"> Biaya transaksi 	Berdasarkan kajian sosial ekonomi yang dilakukan oleh konsultan ahli dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku	Pendekatan Biaya		Biaya Pemindahan Biaya Pengosongan Biaya Pajak Biaya PPAT
<ul style="list-style-type: none"> Kompensasi masa tunggu (bunga) 	Berdasarkan bunga bebas risiko, atau bunga deposito bank pemerintah			Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
<ul style="list-style-type: none"> Kerugian sisa tanah 	Pasar	Pendekatan Pasar	Data	Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
<ul style="list-style-type: none"> Kerusakan fisik lainnya 	Biaya perbaikan	Pendekatan Biaya		Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Tabel 2. Matrik Penerapan Dasar Nilai Pada Objek Penilaian Terkait Pengadaan Tanah

No	Faktor Perbedaan	Tanah Skala Besar (>5hektar)	Tanah Skala Kecil (< 5hektar)	
			Tidak terikat Lokasi tertentu	Terikat Lokasi tertentu
		Nilai Penganti Wajar(NPW)	Nilai Pasar	NPW dan Nilai Khusus

1	Dasar Nilai	Untuk kepentingan pengadaan tanah berdasarkan UUPT	Untuk kepentingan pengadaan tanah yang dilakukan secara langsung	Untuk kepentingan pengadaan tanah yang dilakukan secara langsung atas pengguna khusus
2	Kepentingan Penilaian	Nilai bagi pemilik untuk kepentingan umum	berdasarkan pandangan pasar terbuka, karena dibenarkan transaksi langsung	nilai bagi pembeli khusus untuk kepentingan khusus, dan dibenarkan transaksi langsung
3	Prinsip penilaian	HBU	HBU	-
4	Pemberi tugas dan pengguna laporan	Instansi yang memerlukan tanah dan BPN	Instansi yang memerlukan tanah	instansi yang memerlukan tanah
5	Objek Penilaian	sesuai UUPT sesuai penetapan lokasi dan penetapan oleh BPN	skala kecil tidak mengikuti tahapan pelaksanaan sesuai UUPT, digunakan berdasarkan petunjuk pemberi tugas	skala kecil tidak mengikuti tahapan pelaksanaan sesuai UUPT, digunakan berdasarkan petunjuk pemberi tugas
6	Tanggal Penilaian	Bersamaan dengan tanggal penetapan Lokasi	tidak diatur dapat bersamaan dengan inspeksi	tidak diatur dapat bersamaan dengan inspeksi
7	kondisi fisik	diperhitungkan setara nilai pasar	diperhitungkan setara nilai pasar	diperhitungkan secara khusus hanya mempertimbangkan kepentingan pembelian khusus untuk penggunaan khusus
8	kerugian non fisik	diperhitungkan sebagai kompensasi	tidak diperhitungkan	
9	jangka waktu pelaksanaan	30 hari kerja	tidak ditentukan	tidak ditentukan
10	basis asumsi	dokumen perencanaan/studi kelayakan	jual beli langsung berdasarkan pasar	jual beli langsung untuk kepentingan khusus yang disertai dokumen pendukung

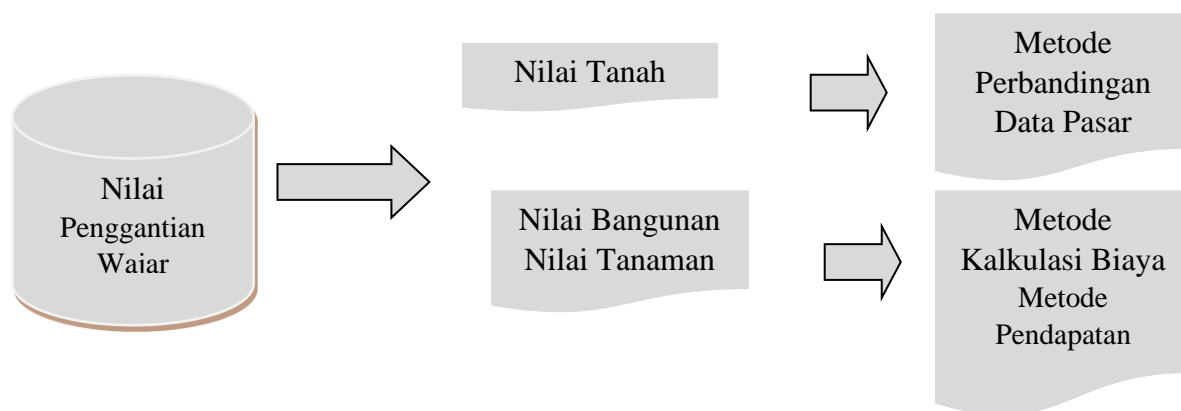
11	batasan	merujuk kepada UUPT dan peraturan pelaksanaannya	menuju kepada peraturan dan ketentuan yang berlaku dimana karena objek penilaian masuk kategori skala kecil, maka pelaksanaannya dikecualikan dari UUPT	merujuk kepada peraturan dan ketentuan yang berlaku dimana karena objek penilaian masuk kategori skala kecil, maka pelaksanaannya dikecualikan dari UUPT
----	---------	--	---	--

3. METODE PENELITIAN

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data mengenai kondisi fisik tanah dan tanaman. Data primer diperoleh melalui observasi langsung.

Data sekunder yang digunakan adalah data yang terdapat di daftar nominatif/inventarisasi yang diperoleh dari pihak PLN. Data makro ekonomi Riau yang bersumber dari Biro Pusat Statistik dan Bank Indonesia. Harga pembandingan tanah di sekitar lokasi berkisar Rp. 196.000/m² – Rp. 227.000/m² dan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik sementara tanah yang dinilai masih berupa surat girik/ akte jual beli.

Penelitian untuk mengestimasi penggantian wajar dilakukan dengan metode seperti ilustrasi di bawah :



4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil inspeksi lapangan, terdapat 20 tapak tower PLN. Persil tanah yang dimiliki masyarakat ada yang berupa lahan kosong dan ada yang ditumbuhi tanaman. Dalam pemberian nilai ganti rugi lahan masyarakat yang ditumbuhi tanaman, maka tanaman akan tetap dinilai. Tanaman yang ditemukan di lahan masyarakat yaitu petai, mangga, sawit serta kayu hutan. Untuk tanaman yang mempunyai data pembandingan pasar mempergunakan data pasar, untuk tanaman menghasilkan menggunakan pendekatan pendapatan (*Income Approach*) dengan metode discounted cash flow dan untuk tanaman yang belum menghasilkan menggunakan pendekatan biaya (*Cost Approach*)

Luas tanah yang dinilai bervariasi dari 250 m² - 441 m². Indikasi nilai tanah /m² berkisar antara Rp134.466 – Rp413.561. Untuk Nilai Penggantian Wajar secara keseluruhan adalah Rp Rp377.658.000,-.

Tabel 3. Indikasi Nilai Penggantian Wajar

No Tapak Tower	Nama Pemilik	Luas/Batang	Satuan	Indikasi Nilai Pasar/m ² /Batang	Indikasi Nilai Pasar (Rp)	Indikasi Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Ganti Rugi/ Nilai Penggantian Wajar (Rp)
1 B	Sinaga	Tanah : 256 Tanaman :-	m2	200.003	51.200.788	1.400.000	52.600.788
1 G	Haloho	Tanah:256 Tanaman :-	m2	246.871	63.199.027	1.891.000	65.090.027
5	Fadli	Tanah : 256 Tanaman :-	m2	263.868	67.550.229	2.231.000	69.781.229
13	PKPN	Tanah : 289 Tanaman :-	m2	258.163	258.163	2.783.000	77.392.034
14	PKPN	Tanah : 289 Tanaman :-	m2	258.163	258.163	2.783.000	74.609.034
17	Buyung Zainuli	Tanah:289 Tanaman :	m2	413.561	119.519.167	6.316.000	127.017.167
18	GKPN	Sawit "TBM": 1 Petai "TM": 1 Tanah: 289 Tanaman:	Batang Batang m2	582.000 600.00 198.374	582.000 600.000 57.330.000	1.568.000	58.898.000
20	GKPN	Tanah: 324 Tanaman:	m2	198.373	64.273.000	1.975.000	66.248.000
31	Amin dan NN (Kavlinga	Tanah: 256 Tanaman:	m2	229.848	58.841.000	1.609.000	60.450.000
33	H. Yasir	Tanah: 256 Tanaman:	m2	223.160.	57.129.000	1.562.000	58.691.000
45	Tidak Diketahui	Tanah: 256 Tanaman:	m2	183.195	46.898.000	1.282.000	48.180.000
13	Nafan	Tanah: 324 Tanaman	m2	134.466	43.567.000	1.191.000	44.758.000
57	Nafan	Tanah: 250 Tanaman:	m2	135.813	34.786.000	951.000	35.719.000
89	PT. Troganda	Tanah: 256 Tanaman:	m2	137.020	35.077.000	959.000	36.036.000
93	Aries	Tanah: 441 Tanaman:	m2	179.002	78.940.000	3.125.000	82.265.000
94	Kompes Heru Pranoto	Mangga: 2 Tanah: 441 Tanaman:	Batang m2	100.000 161.034	200.000 71.016.000	2.615.000	80.183.000
95	Kompes Heru Pranoto	Sawit "TM": 9 Tanah: 441 Tanaman:	Batang m2	728.000 161.034	6.552.000 71.016.000	2.615.000	80.183.000
97	Aries	Sawit "TM": 9 Tanah: 289 Tanaman:	Batang m2	728.000 152.924	6.552.000 44.135.000	1.234.000	46.885.000
98	Kaveleri	Sawit "TM": 2 Tanah: 256 Tanaman:	Batang m2	728.000 152.926	1.456.000 39.149.000	1.103.000	42.142.000
99	Siswanto	Kayu Hutan: 10 Tanah: 256 Tanaman:	Batang m2	189.000 174.93	1.890.000 44.782.000	1.225.000	46.007.000

5. KESIMPULAN

Penilaian ini disusun dan dikeluarkan berdasarkan beberapa asumsi atas semua dokumen, pernyataan, dan keterangan baik lisan maupun tulisan, berikut dokumen dalam bentuk fotokopi yang diberikan oleh pihak pemberi tugas kepada kami untuk tujuan pekerjaan penilaian ini adalah benar, akurat dan lengkap. Oleh sebab itu, kami tidak bertanggung jawab jika data/informasi yang diberikan kepada kami tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, sehingga hasil penilaian yang kami hasilkan menjadi tidak akurat dan oleh karenanya harus dilakukan penilaian ulang. Dalam melaksanakan pekerjaan ini, kami tidak melakukan penyelidikan yang berkaitan dengan hak atau status hukum kepemilikan dan hal-hal terkait lainnya atas aset tersebut didukung oleh dokumen kepemilikan yang sah, bebas dari sengketa dan/atau hipotek. Kami telah melakukan investigasi ke lokasi aset, mengumpulkan data yang berkaitan dengan aset, menganalisis, membandingkan dan melakukan penyesuaian atas semua faktor yang relevan yang turut mempengaruhi nilai, kami berpendapat nilai aset adalah:

Rp377.658.000,-

(Tiga ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah)

adalah merupakan penjumlahan Nilai Penggantian Wajar dari aset tersebut.

Dari aset tersebut pada tanggal 25 Mei 2019, dengan kondisi kosong dan sebahagian persil tanah ada tanaman di atasnya sesuai dengan daftar nominatif/inventarisasi yang diserahkan kepada kami dengan memperhatikan asumsi dan syarat-syarat pembatasan.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, tanggal 8 Agustus 2012, tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan No 5 tahun 2012

Peraturan Presiden No. 40 tahun 2014, tentang perubahan atas Perpres No. 71 tahun 2012.

Perpres Nomor 148 tahun 2015, tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018.

Yusuf, Hamid. 2016. Memahami Nilai Penggantian Wajar. Jakarta: Cetakan Pertama. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia