

Peranan Profesi Penilai Publik Dalam Percepatan Proyek Strategis Nasional (Perpres No.3 Tahun 2016)

Dahlia Aprilianti, Kadek Cahya Susila Wibawa
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang
Email: dahliaandiyanto@gmail.com

ABSTRACT

Indonesia continues to increase economic growth by conducting the acceleration of the development of national strategic projects. The role of the appraisal profession in the National Strategic Project is needed in the denying the value of changes in loss. This study aims to analyze and provide the understanding of the role of the appraisal profession in the acceleration of national strategic projects. This research uses normative gurrent methods. The results of the study show that the role of the appraisal profession is needed in the planning stage to the stage of implementation of land procurement. The implications of the Nasoral Strategic Project should be realized that requires the readiness of the appraisal profession so that the procurement of land is increasingly reduced. The MAPPI Association can play a role in providing legal protection for each of its members in the form of cooperation of Memorandum of Understanding with the law enforcement official so that the appraiser may increase its participation in order to support national strategic projects. MAPPI can also initiate the formation of regulations related to the operation of the operations (KSO) between KJPP to improve the role of the appraisal in minimizing the ground procurement of the land as well as equity to the assessment of the assessment to all its members in Indonesia.

Keywords: Role of Appraiser Profession, National Strategic Project, KJPP

Abstrak

Indonesia terus meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan melakukan percepatan pembangunan Proyek Strategis Nasional. Peran Profesi Penilai dalam proyek Strategis Nasional sangat dibutuhkan dalam menentukan Nilai Ganti Kerugian. Studi ini bertujuan untuk menganalisa dan memberikan pemahaman Peranan Profesi Penilai dalam percepatan Proyek Strategis Nasional. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative. Hasil studi menunjukkan bahwa peran profesi Penilai sangat dibutuhkan dalam tahapan perencanaan sampai dengan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah. Implikasi Proyek Strategis Nasioal harus disadari bahwa membutuhkan kesiapan Profesi Penilai agar permasalahan pengadaan lahan semakin berkurang . Asosiasi MAPPI dapat berperan serta dalam memberikan perlindungan Hukum bagi setiap anggotanya dalam bentuk kerjasama Nota Kesepahaman dengan Pihak Aparat Penegak Hukum sehingga Penilai dapat meningkatkan partisipasinya dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional. MAPPI juga dapat menginisiasi terbentuknya peraturan terkait Kerjasama Operasi (KSO) antar KJPP untuk meningkatkan peran Penilai dalam meminimalisir permasalahan pengadaan tanah serta pemerataan Pekerjaan Penilaian kepada seluruh anggotanya di Indonesia.

Kata Kunci : Peranan Profesi Penilai, Proyek Strategis Nasional, KJPP

A. Pendahuluan

Indonesia terus meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan melakukan percepatan pembangunan Proyek Strategis Nasional. Peran Profesi Penilai dalam proyek Strategis Nasional sangat dibutuhkan dalam menengtentukan Nilai Ganti Kerugian. Di dalam proses pembangunan tersebut kita kerap kali tidak mengetahui peran siapa yang ikut andil di dalamnya, salah satu yang berperan penting yaitu Profesi Penilai Publik.

MAPPI adalah singkatan dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia atau dalam bahasa Inggris diterjemahkan sebagai *Indonesian Society of Appraisers*. MAPPI yang didirikan pada tanggal 20 Oktober 1981 merupakan Asosiasi Profesi di Indonesia yang khususnya mewadahi Profesional yang berkecimpung dalam Profesi Penilai dengan jumlah anggota saat ini kurang lebih 6000 orang tersebar di seluruh Indonesia. MAPPI sendiri adalah Asosiasi Profesi Penilai yang diakui Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 406/KMK.01/2014 tentang Penetapan Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai sebagai Profesi Profesi Penilai.

Berdirinya MAPPI dilandasi oleh keinginan untuk ikut berpartisipasi mengisi pembangunan nasional umumnya dan pembangunan ekonomi khususnya guna menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dimana pengabdian profesi penilai dalam pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya akan meningkat dengan adanya pembinaan dan pengembangan profesi tersebut, Profesi Penilai Indonesia disingkat MAPPI yang merupakan Asosiasi Profesi di Indonesia yang khususnya mewadahi Profesional yang berkecimpung dalam Profesi Penilai dengan jumlah anggota saat ini kurang lebih 6000 orang tersebar di seluruh Indonesia.

Dalam rangka peningkatan pertumbuhan ekonomi melalui pengembangan infrastruktur di Indonesia, Pemerintah melakukan upaya percepatan Pekerjaan Infrastruktur yang dianggap strategis dan memiliki urgensi tinggi untuk dapat direalisasikan dalam kurun waktu yang singkat, dalam upaya tersebut, Pemerintah memulainya dengan memberlakukan Peraturan Presiden Republik Indonesia No 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Kemudian dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 dan dirubah dengan Perpres Nomor 56 Tahun 2018.

Kegiatan pemerataan pembangunan terutama di bidang infrastruktur sangat penting bagi keberlangsungan masyarakat Indonesia dalam era saat ini baik di desa maupun di kota kota besar lainnya, dalam hal ini Peran Profesi Penilai sangat lah penting dan strategis, di dalam masa jabatan Presiden Republik Indonesia sejak tahun 2014 yaitu Ir.Joko Widodo sudah sangat banyak sekali pembangunan untuk kepentingan umum yang bisa di nikmati fungsinya oleh

semua lapisan masyarakat Indonesia khususnya dan masyarakat mancanegara pada umumnya, pada masa jabatan Presiden Republik Indonesia Ir. Joko Widodo telah membangun 1.640 jalan tol, Sementara itu, jalan bukan tol yang sudah dibangun sudah mencapai 4.600 kilometer, 5 bandara baru dan 38 ekspansi dan perbaikan bandara lama, 124 pelabuhan baru, 22 bendungan dan masih banyak lagi pembangunan lain nya yang telah hampir merata di pelosok Indonesia ,dalam hal ini peran dari Profesi Penilai adalah sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti rugi yang akan diterima oleh pemegang hak katas tanah.

Pelaksanaan pembangunan tersebut berdampak positif hasil nya bagi masyarakat luas dimana infrastruktur berfungsi untuk memfasilitasi dan mendukung kelancaran kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat, seperti distribusi barang dan jasa. Selain itu penting nya pembangunan infrastruktur agar menarik investor asing untuk berinvestasi di negara Indonesia. Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati pernah bercerita bagaimana pentingnya infrastruktur sebagai salah satu pendukung berkembangnya industri kreatif di Indonesia. Selain itu penting pula untuk membangun sumber daya manusia yang mumpuni dalam mendukung terciptanya ekosistem industri kreatif yang baik. Karena dengan demikian mimpi negara Indonesia untuk menjadi negara yang maju dalam ekonomi dapat terwujud selain itu pembangunan infrastruktur merupakan kunci terhadap pertumbuhan ekonomi dalam suatu negara.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK/2014 Tentang Penilai Publik Pasal 1 menyebutkan bahwa : Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus Pendidikan awal Penilaian. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut juga di jelaskan bahwa Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini, jadi dapat di simpulkan bahwa Penilai Publik adalah seorang penilai yang sudah mendapatkan license dan sudah dapat berpraktek membuka kantor penilaian yang di sebut KJPP.

Dalam Ketentuan Umum Peraturan Menteri tersebut di atas dijelaskan bahwa KJPP adalah Kantor Jasa Penilai Publik yaitu badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya, atau yang sudah dapat membuka KJPP dengan sendiri nya, pemimpin atau pimpinan rekan adalah seorang Penilai Publik. Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Tahun 2014 dijelaskan tujuan dari penilaian yang di lakukan seorang Penilai yaitu :

- (a) transaksi

- (b) pelaporan keuangan sektor privat
- (c) penjaminan utang
- (d) penerimaan utang negara ; dan
- (e) tujuan Penilaian lainnya sesuai SPI

Pasal 1 ayat (4) di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 101 Tahun 2014 dijelaskan Standar Penilaian Indonesia yang disingkat dengan SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dan Pasal 1 ayat (5) dijelaskan bahwa Kode Etik Penilai Indonesia yang selanjutnya di singkat KEPI adalah pedoman etik yang wajib dipatuhi oleh Penilai. Dalam penjelasan di atas penulis juga memberikan penjelasan terkait bagaimana proses untuk menjadi seorang Penilai Publik ,berdasarkan Pasal 3 ayat (4) PMK No.101 Tahun 2014 menjelaskan :

- (a) Pendidikan awal Penilaian
- (b) Ujian Sertifikasi Penilai ; dan
- (c) PPL

Terhitung sejak kepemimpinan pemerintahan Presiden Republik Indonesia yaitu Ir.Jokowidodo pembangunan di bidang Infrastruktur mulai merata di berbagai daerah di Indonesia, salah satu program pemerintah pusat yaitu Proyek Strategis Nasional atau disingkat PSN. PSN adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Berdasarkan Perpres No.3 Tahun 2016 menimbang :

- a. bahwa dalam rangka percepatan pelaksanaan proyek strategis untuk memenuhi kebutuhan dasar dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, perlu dilakukan upaya percepatan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Sesuai Pasal 21 ayat (1) Perpres No.3 Tahun 2014 Penyediaan tanah untuk pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan/atau Badan Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Usaha yang di maksud diatas adalah Kantor Jasa Penilai Publik atau yang disingkat KJPP. Didalam buku nya yang berjudul *Memahami Nilai Penggantian Wajar Penilaian Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Hamid Yusuf menuliskan bahwa Penilai Pertanahan dipersyaratkan telah mendapat izin dari Menteri Keuangan, Menteri Keuangan telah mengatur siapa yang dimaksud

Penilai berdasarkan PMK 101. Pengaturan ini mengikat Penilai Publik dalam berpraktek menggunakan wadah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagaimana diatur oleh ketentuan dan perundangan yang berlaku.

Pemerintah pusat mempunyai kewajiban untuk pengembangan wilayah salah satu nya adalah Pengadaan tanah untuk pembangunan infastruktur dalam hal ini juga menjadi kewajiban pemerintah daerah sebagai bentuk pemerataan pembangunan dan kesejahteraan untuk masyarakat. Di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Undang Undang No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normative yang mengkaji Peranan Profesi Penilai dari aspek hukum yang berlaku serta menganalisa kesiapan Profesi Penilai dalam mendukung Percepatan Proyek Strategis Nasional. Dengan menggunakan pendekatan konsep dan pendekatan atas UU Nomor 2 tahun 2012 yang didukung oleh peraturan lainnya merupakan dasar peranan Profesi Penilai dalam melaksanakan tugasnya serta meneliti konsep hukum terkait kesiapan profesi penilai. Bahan Hukum Primer bersumber dari peraturan Perundang-undangan, sedangkan bahan hukum sekunder bersumber dari buku-buku, Jurnal-jurnal dan Internet yang membahas permasalahan yang diajukan. Dilakukan sistem pada studi kepustakaan yang kemudian akan digunakan sebagai kartu kutipan setelah itu dicatat dan dikutip sumbernya. Disajikan dengan teknik deskriptif yaitu menguraikan atau melukiskan apa adanya terhadap suatu hal.

C. Hasil dan Pembahasan

Peran Profesi Penilai dalam mendukung Proyek Strategis Nasional (PSN)

Eksistensi Profesi Penilai melalui kewenangannya sangat jelas sebagaimana sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian ayat 1 bahwa Lembaga Pertanahan Menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan, dan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai Pasal 63 ayat 2 “ Jasa Penilai atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah” Kementerian ATR/BPN sebagai ketua Pelaksana Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi

pembangunan untuk Kepentingan Umum juga mengatur detail tentang peran serta Profesi Penilai untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui Peraturan terbarunya yaitu Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 4 Tahun 2020 Tentang Penilai Pertanahan beserta petunjuk teknis terkait penjelasan mengenai peraturan tersebut. Secara garis besar point yang ada didalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 4 Tahun 2020 beserta petunjuk teknisnya adalah sebagai berikut :

1. Pelayanan Pendaftaran Penilai Pertanahan
2. Petunjuk penggunaan Aplikasi-aplikasi Mitra dan Pelaporan
3. Kualifikasi Penilai Pertanahan, Tenaga Penilai dan Peningkatan Kompetensi
4. Tata laksana Penilaian Pertanahan dalam tahapan pelaksanaan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum
5. Tata Laksana Penilaian dalam kegiatan Pertanahan
6. Tata laksana Penilaian Lainnya

Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 beserta perubahannya peran Penilai berada pada Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dinamika permasalahan pengadaan tanah yang terus berkembang sehingga menginisiasi pemerintah terus melakukan penyesuaian atas kondisi yang ada, dengan mengeluarkan peraturan-peraturan terbaru yang didalamnya menambahkan peran serta Profesi Penilai dalam penyelenggaraan pengadaan tanah. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 34 ayat 5 bahwa musyawarah Ganti Kerugian melibatkan Penilai, sehingga peran serta Penilai bertambah dengan melakukan pendampingan saat musyawarah Ganti Kerugian. Peraturan tersebut juga termuat didalam Petunjuk Teknis Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 4 Tahun 2020 Tentang Penilai Pertanahan.

Peran serta Profesi Penilai semakin dibutuhkan dalam mensukseskan penyelenggaraann Pengadaan Tanah Bagi Pembangaunan untuk Kepentingan Umum, Pemerintah juga melibatkan peran serta Penilai didalam Tahapan Perencanaan dan Tahapan Persiapan. Pada Tahapan Perencanaan sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pasal 23 Ayat 2. bahwa : Proses Penyusunan Dokumen Perencanaan dapat di dibantu

oleh Lembaga/Kalangan Profesioanal. Selanjuta Lembaga/kalangan professional tersebut salah satunya adalah Penilai Publik atau Penilai Pertanahan sesuai dengan Pasal 23 Ayat 2.b . Peraturan terkait Profesi Penilai Juga sudah sejak lama diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik beserta perubahannya. Pasal 1.4 “Standard Penilai Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan Penilaian” dan sesuai Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No.4 tahun 2020 BAB I Ketentuan Umum Pasal 1.6 “Standar Penilaian Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan Penilaian”. Maka Penilai mendasarkan Penilaiannya pada Standard Penilaian Indonesia 204 dengan rujukan petunjuk teknis Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04) tentang standadr teknis Penilaian Ganti kerugian dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

Kesiapan Profesi Penilai dalam mendukung Percepatan Proyek Strategis Nasional (PSN)

Permasalahan pembebasan tanah merupakan faktor yang paling besar didalam hambatan pembangunan Proyek Strategis Nasional sehingga permasalahan pembebasan tanah tersebut menjadi focus perhatian pemerintah. Berdasarkan Materi Seminar Nasional “Implemntasi Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan aturan teknis pelaksanaannya : Prospektif Peran Profesi Penilai dalam Pembangunan Nasional.” Yang diadakan oleh Dewan Pimpinan Daerah (DPD) MAPPI Jawa Tengah terdapat beberapa kesimpulan permasalahan Penilaian pada pengadaan Tanah, yaitu

1. Masih rendahnya partisipasi Penilai Publik dalam Penilaian Pertanahan akibat dampak hukum dari kegiatan penilaian tersebut
2. Masih adanya sebagian perbedaan asumsi yang digunakan oleh Penilai sehingga mengakibatkan perbedaan Nilai yang dikeluarkan oleh Penilai dalam satu Lokasi atau trace yang sama

Partisipasi Penilai dalam Penilaian Pengadaan tanah yang masih cukup rendah, hal ini dikarnakan keraguan Penilai atas konsekuensi hukum dari kegiatan penilaian tersebut. Seiring dengan meningkatnya permasalahan penilaian Pengadaan tanah yang masuk kedalam Dewan Penilai MAPPI. Jumlah pengaduan yang masuk di dalam Dewan Penilai mengalami perkembangan yang sangat signifikan dari tahun ketahunnya. Tahun 2016 jumlah aduan sebanyak 29 dan jumlah kasus sebanyak 23. Pada tahun 2017 naik signifikan jumlah aduannya

sebanyak 55 dan jumlah kasusnya sebanyak 44, lalu pada tahun 2018 mengalami kenaikan untuk jumlah aduan sebanyak 73 dan kasus sebanyak 53, Pada tahun 2019 untuk kasus naik menjadi 64 kasus dan aduan hampir sama dengan tahun 2018 yaitu sebanyak 72 aduan. Sampai dengan September 2020 Jumlah aduan sebanyak 35 dan jumlah kasus sebanyak 34 kasus. Peran serta Profesi Penilai dalam pengadaan Tanah sangat menjadi penting sehingga dibutuhkan perlindungan hukum yang pasti agar penilai dapat secara keseluruhan berpartisipasi dalam mendukung pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Urgensi Undang-Undang Profesi Penilai sangat perlu untuk segera di dorong oleh Asosiasi MAPPI agar segera terwujud. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa usulan Undang-Undang Profesi tersebut memerlukan proses waktu yang cukup lama. Asosiasi Mappi sudah sejak lama mendorong agar Undang-Undang Profesi Penilai segera terwujudnya. Sesuai dengan Anggaran Dasar MAPPI Bab I Ketentuan Umum Pasal 1.23 “Kompartemen adalah bagian Integral MAPPI yang mewadahi kepentingan anggota yang bersifat khusus dan keahlian dalam menjalankan kegiatan yang berhubungan dengan Profesi Penilai”. MAPPI telah memiliki Kompartemen Pertanahan dan Kompartemen Hukum sehingga 2 kompartemen MAPPI tersebut dapat melakukan langkah-langkah kerjasama dengan Aparat Penegak Hukum dalam bentuk Nota Kesepahaman seperti halnya Contoh Nota Kesepahaman yang telah dilakukan Oleh Profesi Akuntan dan Profesi Advokat . Nota Kesepahaman antara Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) Nomor : B/30/XII/2011, Nomor : 01/PK/IAPI/XII/2011 Tentang Kerjasama dalam penanganan kasus tindak pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Akuntan Publik tanggal 12 Desember Tahun 2011.

Nota Kesepahaman antara Kepolisian Republik Indonesia dengan Perhimpunan Advocat Indonesia Nomor : B/4/II/2012, Nomor ; 001/PERADIDPN/MOU/II/2012 Tentang Kerjasama Pendidikan Khusus Profesi Advocat tanggal 4 Februari 2012. Langkah seperti ini sangat diperlukan oleh Asosiasi MAPPI didalam memberikan perlindungan hukum bagi setiap anggotanya, minimal Profesi Penilai mendapatkan kepastian Hukum sebagai berikut :

1. Asosiasi MAPPI dapat melakukan pendampingan terhadap setiap anggotanya yang sedang mengalami permasalahan
2. Aparat Penegak Hukum di Indonesia memiliki Pemahaman yang sama dengan Profesi Penilai terkait prosedur dan Teknik Penilaian yang dilakukan oleh Penilai

3. Aparat Penegak Hukum dapat melibatkan Asosiasi dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana yang melibatkan Penilai.

Alternatif kepastian hukum tersebut diharapkan dapat meningkatkan partisipasi penilai dalam melakukan Kegiatan Penilaian Pertanahan. Di Indonesia masih belum ada lembaga resmi yang memiliki Data Base terkait harga transaksi Properti sehingga Inputan data yang digunakan oleh masing-masing Penilai kerap kali masih mengalami perbedaan yang mengakibatkan terjadinya perbedaan Nilai dalam satu lokasi atau trace yang sama. Urgensi Badan atau kelembagaan terkait Data Base Properti Nasional perlu di dorong oleh Asosiasi MAPPI agar segera terwujud. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa usulan tersebut memerlukan proses waktu yang cukup lama mengingat kompleksitas yang tinggi pada permasalahan tersebut. Sesuai dengan Anggaran Dasar MAPPI Bab I Ketentuan Umum Pasal 1.25 “Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disingkat IKJPP adalah bagian integral MAPPI yang mewadahi KJPP yang merupakan perangkat Khusus Organisasi”. IKJPP dan Kompartemen Pertanahan dapat melakukan langkah-langkah antisipasi dalam permasalahan perbedaan Nilai tersebut dengan membuat peraturan terkait Kerja sama Operasi (KSO) antar KJPP dalam pengadaan Barang /Jasa Pemerintah.

Bentuk Kerjasama antar KJPP tersebut dirasa penting untuk meminimalisir perbedaan Asumsi yang digunakan oleh Penilai dalam satu trase atau lokasi yang sama. Pekerjaan penilaian pengadaan tanah Proyek strategis Nasional cukup besar sehingga seringkali dibutuhkan Penyedia Jasa Penilai atau KJPP lebih dari satu untuk satu Lokasi atau trase Proyek Strategis Nasional. Bentuk Kerjasama Operasi (KSO) ini merupakan alternative untuk meminimalisir permasalahan perbedaan asumsi yang digunakan oleh Penilai dan bentuk peran serta MAPPI dalam pemerataan Pekerjaan Penilaian pengadaan tanah kepada seluruh Anggotanya di Indonesia .

D. Simpulan

Peran Profesi Penilai dalam pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai kewenangannya sangat jelas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 , Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 beserta perubahannya, Undang-Undang Cipta Kerja, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 20 Tahun 2020. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No.4 Tahun 2020 beserta petunjuk teknisnya menjelaskan Peran serta Penilai secara detail, yaitu :

1. Pelayanan Pendaftaran Penilai Pertanahan.
2. Petunjuk penggunaan Aplikasi-aplikasi Mitra dan Pelaporan.
3. Kualifikasi Penilai Pertanahan, Tenaga Penilai dan Peningkatan Kompetensi
4. Tata laksana Penilaian Pertanahan dalam tahapan pelaksanaan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum.
5. Tata Laksana Penilaian dalam kegiatan Pertanahan.
6. Tata laksana Penilaian Lainnya

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pasal 23 Ayat 2. Menambah peran serta Penilai di dalam Tahapan Perencanaan dan Persiapan dalam Tahapan Pengadaan Tanah. Implikasi Proyek Strategis Nasional harus disadari bahwa membutuhkan kesiapan Profesi Penilai supaya permasalahan pengadaan lahan semakin berkurang. Asosiasi MAPPI dapat berperan serta dalam memberikan bantuan perlindungan Hukum bagi setiap anggotanya dalam bentuk menginisiasi kerjasama Nota Kesepahaman dengan Pihak Aparat Penegak Hukum sehingga Penilai dapat meningkatkan partisipasinya dalam kegiatan Penilaian untuk mendukung Proyek Strategis Nasional. Kerjasama Operasi (KSO) antar KJPP juga merupakan alternatif yang dapat dilakukan oleh MAPPI untuk meningkatkan peran Penilai dalam meminimalisir permasalahan Pengadaan tanah pada Proyek Strategis Nasional serta dapat melakukan pemerataan Pekerjaan Penilaian kepada seluruh anggotanya di Indonesia.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

KPSPI MAPPI (2018). *KEPI & SPI Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018*. Jakarta : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). 2018.

Jurnal

Rongiyati, Sulasi (2012) *Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Pusat Pengkajian Pengolahan Data Dan Informasi Sekretariat Jendral DPR RI.

Randa, Vicky (2017) *Peranan Profesi Penunjang Pasar Modal sebagai lembaga Keuangan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal*. Lex Privotum Vol.V/No.3.

Rachman, Yuniar (2015) *Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang Hasil Laporan Yang Nilainya Melebihi Harga Pasar*. Jurnal Hukum Bisnis Vol.1 No 1.

Fatoni, M. Fuad (2016) *Wewenang Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan*. Universitas Islam Malang, Malang.

Emirzon, Joni (2005) *Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia*. Jurnal Manajemen & Bisnis Sriwijaya.

Sujiko, Ajik (2020) *Teori Berpraktik dengan Penyedia Kerjasama Operasi (KSO) dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Fungsional Pengelola Barang/Jasa, Fakultas Hukum Undip.

Tesis

Fitriani, Desi (2012) *Analisa Tanggung Jawab Hukum Profesi Penilai sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Rangka Go Publik BUMN*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)
P-ISSN: 1411-3066
Diterbitkan Oleh Universitas Semarang

Volume 13 No. 1 Mei 2023 Halaman 53-63
E-ISSN: 2580-851
Jl. Soekarno-Hatta Tlogosari Semarang