

SOLATIUM

Mengenal Solatium di
Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah
bagi Pembangunan untuk Kepentingan
Umum



Oleh: Asti Widyahari



Landasan dan Acuan

Penilaian Pengadaan Tanah bagi
Pembangunan untuk Kepentingan
Umum



Asti Widyahari



UU No. 2/2012 UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja

Mengatur ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan berdasarkan Nilai Ganti Kerugian yang dihasilkan oleh Penilai

KEPI & SPI

Penilai menghitung besarnya Nilai Ganti Kerugian dengan mengacu pada SPI 204 dan PPI/Pedoman Penilaian Indonesia 04

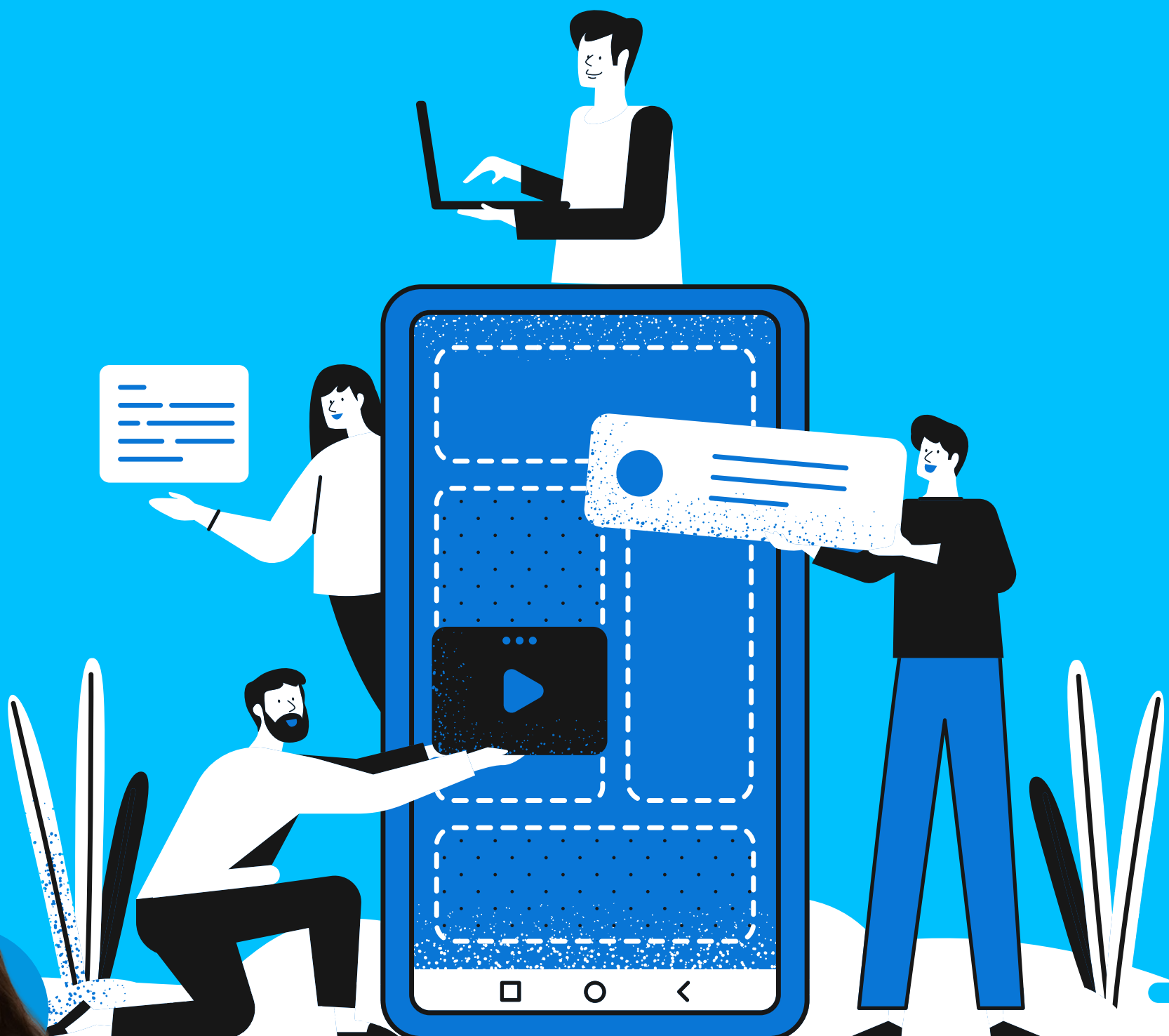


Asti Widyahari



Standar Penilaian Indonesia

Pada SPI 204; 1.6, disebutkan bahwa penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi ganti kerugian fisik (*material*) dan ganti kerugian non fisik (*immaterial*).



Kerugian Fisik

1. Tanah;
2. Ruang atas dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan

Kerugian non fisik

1. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah mencakup kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi, kerugian emosional (solatium) dan lainnya.
2. Biaya transaksi
3. Kompensasi masa tunggu
4. Kerugian sisa tanah
5. Kerugian fisik lain.



Asti Widyahari

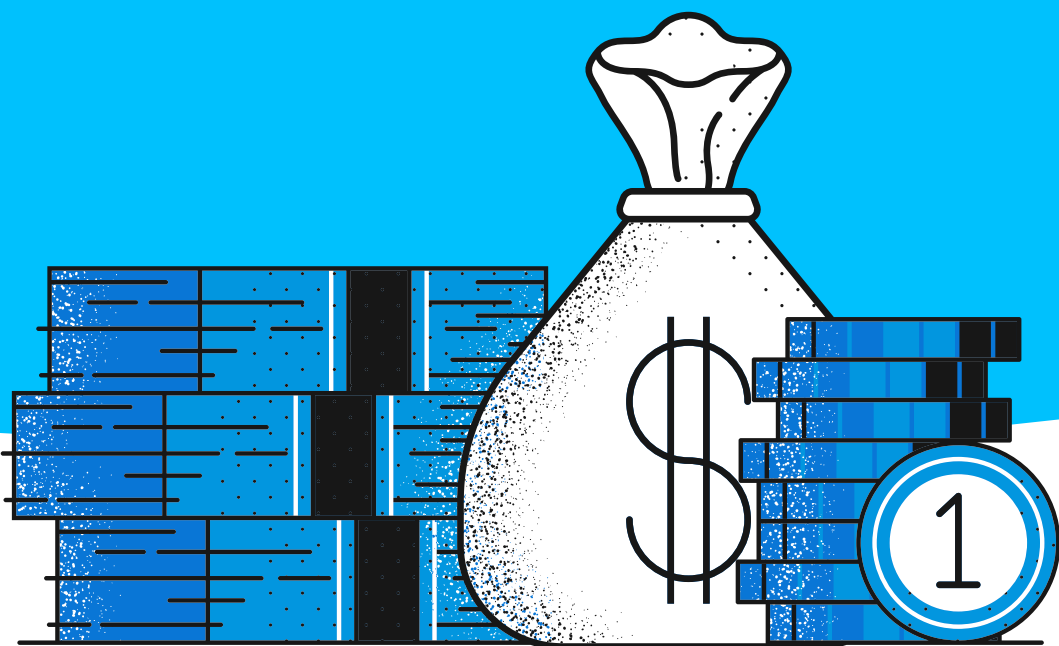


Di SPI 204; 5.9 disebutkan bahwa kerugian emosional (solatium) merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan UU No 2 tahun 2012 pasal 1 butir 10*, pasal 2** berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2***).

*Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

**Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas: a. kemanusiaan; b. keadilan; c. kemanfaatan; d. kepastian; e. keterbukaan; f. kesepakatan; g. keikutsertaan; h. kesejahteraan; i. keberlanjutan; dan j. Keselarasan.


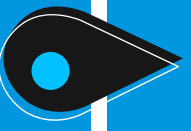
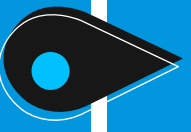
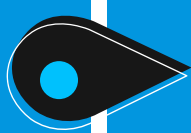
***Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

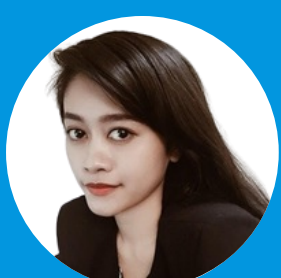


Asti Widyahari

Penerapan Solatium di Perhitungan Nilai Ganti Kerugian

Pedoman Penilaian Indonesia/PPI 04 mengatur lebih teknis mengenai penerapan solatium/kerugian emosional. Adapun hal-hal yang diatur antara lain:

-  **Pemberian solatium kepada pemilik rumah tinggal;**
-  **Besaran solatium;**
-  **Kondisi relevan yang harus diperhitungkan;**
-  **Kriteria perhitungan.**



Pemberian Solatium hanya untuk Rumah Tinggal

Melalui SPI dan PPI, telah jelas diatur bahwa pemberian solatium di Nilai Ganti Kerugian hanya untuk tempat tinggal dari pemilik. Sedangkan untuk selain rumah tinggal telah terdapat komponen lain yang diperhitungkan untuk ganti kerugian, misalnya kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi dan lainnya. Sehingga, dapat dipahami bahwa perbedaan pemanfaatan tanah yang dilakukan pengambilalihan hak turut mempengaruhi perbedaan besarnya nilai ganti kerugian.



Menjawab Pertanyaan Masyarakat di Channel Youtube PENILAIAN.ID




Pertanyaan dari Bambang Irawan di Video “Nilai Ganti Kerugian untuk LRT Kelapa Gading Tinggi Sekali??? Vs Daerah Lain (Q&A Series #05)”:

“Akan lebih besar mana nilai solatiumnya apabila objek yg ditempati sendiri dengan objek yg disewakan 15 jt/thn misalnya sama2 10 tahun”.



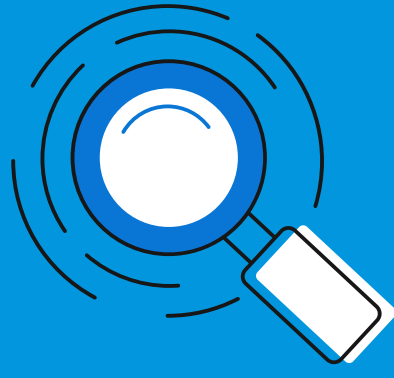
Bambang Irawan 5 days ago

Akan lebih besar mana nilai solatiumnya apabila objek yg ditempati sendiri dengan objek yg disewakan 15 jt/thn misalnya sama2 10 tahun

  REPLY



Asti Widyahari

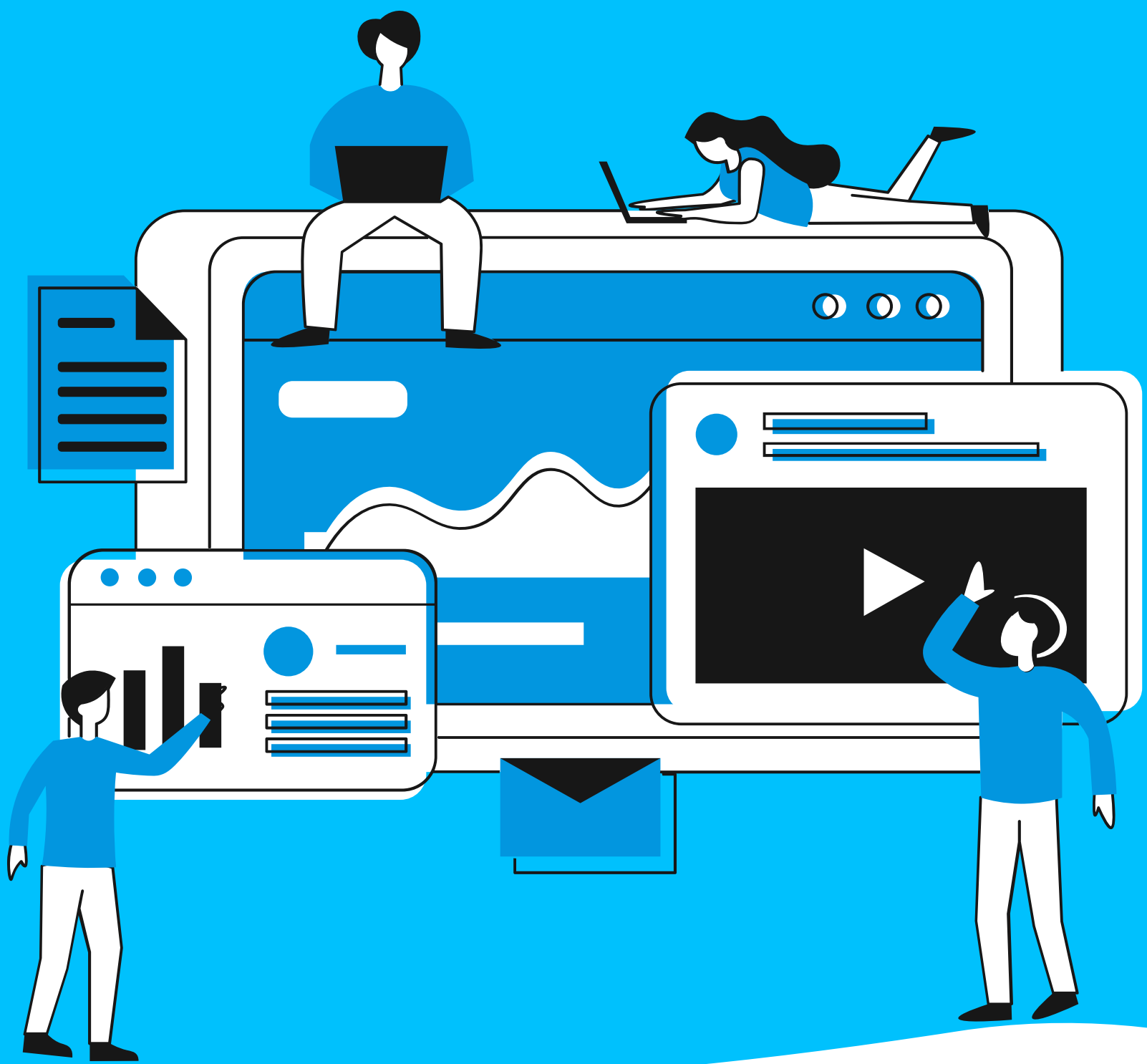


Untuk menjawab pertanyaan ini, yang perlu diperhatikan adalah solatium dihitung untuk tempat tinggal dari pemilik, sedangkan perhitungan pendapatan sewa dihitung sebagai kerugian kehilangan bisnis.

- Ganti kerugian non fisik menghitung komponen kehilangan pekerjaan atau bisnis.
- Penerapan kerugian kehilangan bisnis dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha atau pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan.
- Bila tidak diatur lain, maka lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.



Ilustrasi Sederhana Perhitungan Nilai Ganti Kerugian



a) Rumah Tinggal Biasa dengan Masa Tinggal 10 Tahun

- Indikasi nilai pasar rumah tinggal
Rp 100.000.000
- Kerugian non fisik
 - Solatium 15% = Rp 15.000.000
 - Biaya transaksi = Rp 8.000.000
 - Beban masa tunggu = Rp 3.690.000
- Sub total kerugian non fisik
Rp 26.690.000
- Nilai Ganti Kerugian
Rp 126.690.000

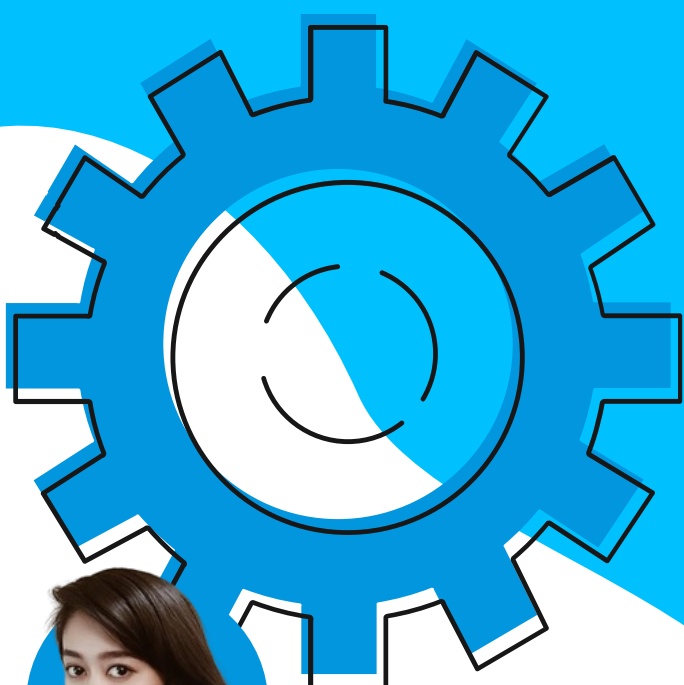


Asti Widyahari



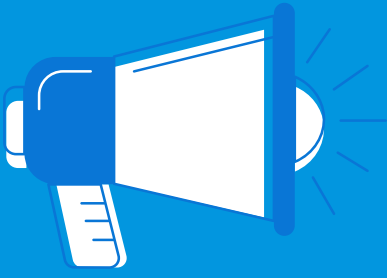
b) Properti Disewakan 15 Juta/ Tahun

- Indikasi nilai pasar rumah tinggal
Rp 100.000.000
- Kerugian non fisik
 - Kehilangan Bisnis
15 juta/tahun = Rp 3.750.000
 - Biaya transaksi = Rp 8.000.000
 - Beban masa tunggu = Rp
3.352.500
- Sub total kerugian non fisik
Rp 15.102.500
- Nilai Ganti Kerugian
Rp 115.102.500



Asti Widyahari

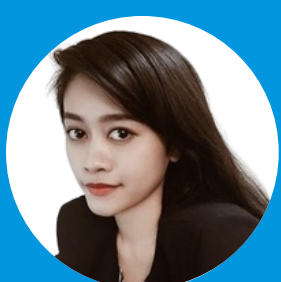




Berdasarkan ilustrasi di atas, terlihat perbedaan Nilai Ganti Kerugian antara bidang yang digunakan sebagai rumah tinggal dengan bidang berupa properti yang disewakan.

Ini dapat memberikan gambaran bahwa meskipun kedua bidang ini bersebelahan atau berimpit satu sama lain, nilai ganti kerugian yang didapatkan bisa berbeda.

Oleh karena itu, apabila tanah Anda terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pastikan data dan informasi yang mengenai tanah Anda telah sesuai.





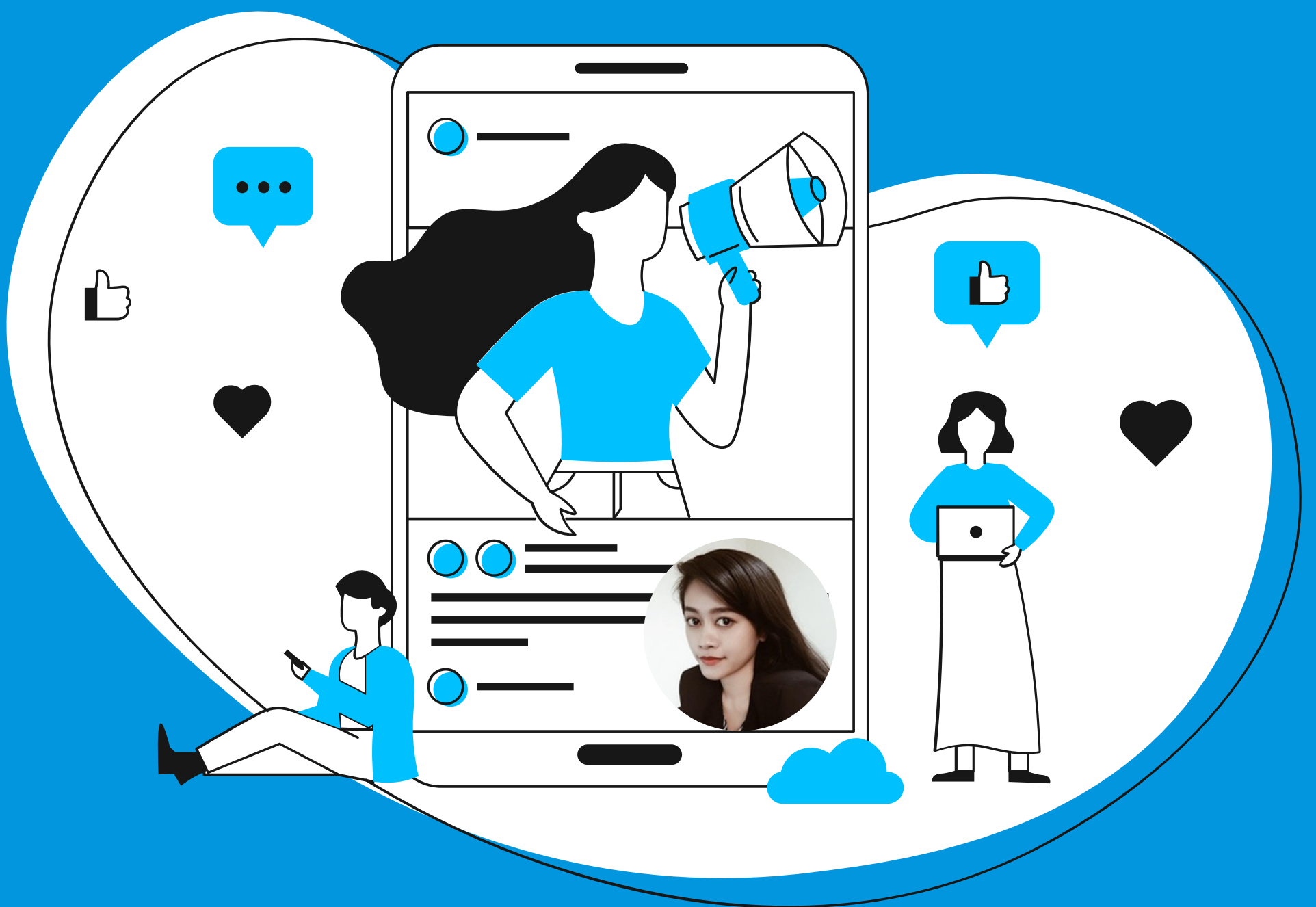
**Apabila tulisan
ini bermanfaat,
silakan share ke
media sosial
Anda!**



Asti Widyahari



Contact Us



Oleh: Asti Widyahari

mediapenilaian@gmail.com

www.penilaian.id