



**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA BARAT  
DINAS BINA MARGA, CIIA KARYA DAN TATA RUANG**

Jalan Taman Siswa No. 1 Telp. 7051700-7051765-7051756 Fax. (0751)7051783 Padang  
<http://www.sumbarprov.go.id> - e-mail: [pdeisb@sumbarprov.go.id](mailto:pdeisb@sumbarprov.go.id)

**KERANGKA ACUAN KERJA  
( K A K )**

**PEKERJAAN KONSULTANSI  
JASA KONSULTANSI PENELITIAN PUBLIK ( APRISSAL )  
JALAN MANGGOPOH – PADANG LUAR (P.025)**

**LOKASI KABUPATEN AGAM**

**TAHUN ANGGARAN 2023**

## KERANGKA ACUAN KERJA

### PEKERJAAN JASA KONSULTASI PENELITIAN PUBLIK (APRISAL) JALAN MANGGOPOH – PADANG LUAR (P.025) KECAMATAN LUBUK BASUNG KABUPATEN AGAM

#### I. Latar Belakang

Lahirnya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana terakhir dirubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang perubahan kedua Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2004 telah membawa paradigma baru terhadap sistem penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia, yang berorientasi pada otonomi daerah. Pemberian kewenangan yang lebih luas kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengurus daerahnya sendiri, telah memberi peluang kepada Pemerintah Daerah untuk mengelola sumber daya yang ada secara maksimal untuk kepentingan pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan.

Otonomi daerah mempunyai pengaruh positif terhadap pembangunan di daerah karena dengan kewenangan yang lebih luas yang dimiliki tentu pembangunan baik pembangunan di sektor ekonomi maupun pembangunan sosial dapat segera dilaksanakan.

Agar pembangunan dapat terlaksana maka perlu dipenuhi kebutuhan akan tanah yang cukup agar pembangunan dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Supaya kebutuhan akan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat berjalan dengan baik, maka pemerintah melalui Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No. 148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan PP No.19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sebagai pedoman pelaksanaan agar Peraturan Presiden tersebut diatas dapat terlaksana dengan baik maka Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 2015 tentang perubahan atas peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

## II. Maksud dan tujuan

### 1. Maksud

Maksud dari kegiatan ini adalah melakukan penilaian atas tanah, bangunan dan tanaman yang akan dibebaskan dengan cara pembelian oleh Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat dalam rangka pembebasan tanah, bangunan dan tanaman untuk lahan Ruas Jalan Manggopoh – Padang Luar (P.025), Kecamatan Lubuk Basung Kabupaten Agam, luas tanah yang akan dinilai 10.001 s/d 50.000 m<sup>2</sup> dengan jumlah bidang 51 s/d 100 bidang.

### 2. Tujuan

Tujuan kegiatan ini adalah untuk mendapatkan laporan yang independen dan profesional mengenai nilai pengganti wajar tanah, bangunan dan tanaman dari aset yang dinilai yang akan dibeli / dibebaskan oleh Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat.

## III. Sasaran Kegiatan

Sasaran yang ingin dicapai dari kegiatan penilaian tanah oleh Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat adalah :

- a. Diperoleh data-data yang valid atas legalitas tanah dan lokasi tanah milik masyarakat yang jelas yang akan dikuasai / dibebaskan oleh Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat.
- b. Diperoleh Nilai Pengganti yang wajar atas tanah, bangunan dan tanaman yang dinilai sehingga dapat digunakan sebagai dasar penentuan harga dasar pembebasan tanah dalam proses jual beli antara masyarakat dengan Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat.

## IV. Nama dan Organisasi Pengguna Jasa

Kegiatan ini dilaksanakan oleh Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat bekerjasama dengan pihak ketiga melalui proses pengadaan jasa konsultansi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## V. Sumber Pendanaan

Biaya untuk pelaksanaan kegiatan ini adalah sebesar **Rp. 301.172.526,-** (Tiga Ratus Satu Juta Seratus Tujuh Puluh Dua Ribu Lima Ratus Dua Puluh Enam Rupiah) dibiayai dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi Sumatera Barat pada Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat Tahun Anggaran 2023.

## VI. Lingkup Kegiatan dan Obyek Pekerjaan

### 1. Lingkup Kegiatan

Lingkup dari kegiatan ini adalah :

- a. Survey Lapangan dan Validasi Data, yang meliputi :

- Melakukan survey lapangan untuk melakukan pemeriksaan dan pencatatan terhadap seluruh aset yang menjadi obyek pekerjaan, meliputi dimensi, penggunaan eksisting, spesifikasi teknis, kondisi fisik dan lainnya.
- Melakukan validasi data, yakni identifikasi dan pencocokkan data, antara data yang ada dengan kondisi di lapangan.

#### b. Penilaian

Melakukan penilaian terhadap aset yang menjadi obyek penilaian sesuai dengan mekanisme serta berdasarkan atas metode dan pendekatan penilaian sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI 2018) dan peraturan lainnya yang diakui pemerintah.

### 2. Obyek Pekerjaan

Obyek pekerjaan adalah tanah, bangunan dan tanaman milik masyarakat yang akan dibebaskan oleh Dinas Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Sumatera Barat yang berada pada Ruas Jalan Mangopoh – Padang Luar (P.025).

## VII. Tahapan Pelaksanaan Kegiatan

Tahapan pelaksanaan kegiatan yang digunakan dalam kegiatan ini adalah :

1. Pengumpulan Data  
Pada tahap awal pelaksanaan kegiatan terlebih dahulu dilakukan pengumpulan data - data yang menjadi obyek pekerjaan (data sekunder) yang diperoleh dari pemberi tugas, yang akan digunakan sebagai acuan awal kegiatan dan memudahkan penyusunan rencana kerja.
2. Verifikasi Data  
Data yang telah diterima oleh Konsultan selanjutnya diverifikasi dan dikaji serta dianalisis kelengkapannya.
3. Survey dan Inspeksi Lapangan  
Untuk melakukan kegiatan survey dan inspeksi lapangan, Konsultan akan melakukan peninjauan dan pemeriksaan secara fisik / nyata ke lokasi obyek dan mencari data transaksi dan penawaran terhadap obyek yang sejenis dengan aset yang dinilai.
4. Analisis Data  
Dalam rangka penyusunan laporan pekerjaan penilaian, Konsultan akan melakukan analisa data dengan menganalisa dari aspek data, aset, lokasi dan aspek lain yang ada hubungannya dengan nilai aset.

5. **Penilaian Aset**

Penilaian dilakukan berdasarkan metode dan pendekatan yang lazim dilakukan oleh Konsultan Penilai dan mengacu kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI 2018) dan peraturan lainnya berlaku.

6. **Pelaporan**

Setelah melakukan kajian awal terhadap pelaksanaan pekerjaan, maka akan disusun laporan draft untuk mengetahui perkembangan / progres pekerjaan, berikut permasalahan / kendala yang ada akan disampaikan. Selanjutnya pada akhir kegiatan akan disampaikan Laporan Akhir / Final.

### **VIII. Produk Yang Dihasilkan**

Produk yang dihasilkan berupa laporan hasil penilaian harga yang wajar terhadap tanah, bangunan dan tanaman yang telah dinilai oleh Konsultan.

### **IX. Jangka Waktu Pelaksanaan Kegiatan**

Jangka waktu pelaksanaan kegiatan Penilaian ini dilaksanakan paling lambat selama **22 (dua Puluh dua)** hari kalender terhitung sejak ditandatanganinya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

### **X. Tenaga Ahli Yang Dibutuhkan**

Tenaga ahli yang dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan adalah Penilai Berizin, Penilai Bersertifikat dan menjadi anggota Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), yang dibuktikan dengan foto copy Ijin Penilai yang syah, Sertifikat dan Kartu Anggota MAPPI.

Untuk melaksanakan pekerjaan Penilai Aset ini diperlukan tenaga ahli dengan kualifikasi sebagai berikut :

1. **Ketua Tim (Team Leader)**

Ketua Tim disyaratkan 1 orang minimal Sarjana Strata Satu (S1) jurusan Manajemen / Teknik / Hukum, lulusan Universitas Negeri atau yang sudah disamakan, memiliki Sertifikat Penilai (Izin Penilai yang diterbitkan Menteri Keuangan dan Sertifikat Penilai dari MAPPI), berpengalaman di bidang penilaian > 10 s/d 20 Tahun. Sebagai Ketua Tim tugas utamanya adalah memimpin dan mengkoordinir seluruh kegiatan anggota tim kerja.

2. **Tenaga Ahli Penilai Madya**

Tenaga ahli yang disyaratkan 1 orang minimal Sarjana Strata Satu (S1). Tenaga ahli merupakan lulusan universitas negeri atau yang sudah disamakan, memiliki Sertifikat Profesional, berpengalaman di bidang penilaian sekurang - kurangnya 5 (lima) tahun.

3. **Tenaga Ahli Penilai Pratama**

Tenaga ahli yang disyaratkan 2 orang minimal Sarjana Strata Satu (S1). Tenaga ahli merupakan lulusan universitas negeri atau yang sudah disamakan, memiliki Sertifikat Profesional, berpengalaman di bidang penilaian sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun.

#### 4. Tenaga Pendukung

Tenaga pendukung yang diperlukan untuk :

- Pelaksana inspeksi lapangan (4 orang) pendidikan minimal Diploma III (D3) jurusan teknik, berpengalaman dibidangnya minimal 3 (tiga) tahun.
- Drafter / Juru Gambar (1 orang) : pendidikan minimal Diploma III (D3) jurusan teknik, berpengalaman dibidangnya minimal 3 (tiga) tahun.
- Operator Komputer (1 orang) : minimal berpendidikan Diploma III (D3) jurusan komputer, berpengalaman dibidangnya minimal 1 (satu) tahun.
- Administrator (1 orang).

### XI. Pendekatan dan Metodologi

Pemilihan pendekatan dalam penilaian sangat tergantung dari jenis obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Pendekatan yang umum digunakan dalam penilaian harga tanah adalah pendekatan harga pasar (market data approach) dengan metode perbandingan langsung.

### XII. Laporan

Hasil akhir dari pekerjaan penilaian aset ini adalah berupa Laporan Penilaian yang akan diterbitkan berdasarkan masing-masing lokasi sebanyak 5 (lima) eksemplar.

Padang, Mei 2023

Ditetapkan Oleh :  
Kuasa Pengguna Anggaran



**ADRATUS SETIAWAN, ST,MT**  
NIP. 19710818 200604 1 007

Dibuat Oleh :  
Pejabat Pelaksana Teknis  
Kegiatan



**AFRIADI, S.I.Kom**  
NIP. 197110710 200701 1 009