

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI**

**PENGADAAN TANAH JALAN TOL  
SEMARANG - DEMAK**

Terletak di :

**Desa Wonosalam**, Kecamatan Wonosalam,  
Kabupaten Demak,  
Provinsi Jawa Tengah

Untuk Keperluan:

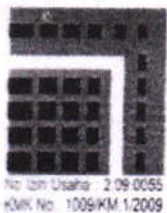
**SATUAN KERJA PENGADAAN TANAH  
JALAN TOL WILAYAH I PENGADAAN TANAH  
JALAN TOL BATANG - SEMARANG II DAN  
SEMARANG - DEMAK**

No. Laporan:

**00196/2.0055-05/PI/11/0533/1/IX/2020**

**MENGETAHUI**





**TOTO SUHARTO & REKAN**  
**Business & Property Valuer**  
**CABANG SEMARANG**

Keputusan Menteri Keuangan No: 184/KM.1/2016  
Bidang Jasa TnR: Penilaian Properti (P) dan Bisnis (B)  
Bidang Jasa TnR Semarang: Penilaian Properti (P)  
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia

**No. Laporan: 00196/2.0055-05/PV/11/0533/1/X/2020**  
**Semarang, 07 September 2020**

Kepada,  
**SATUAN KERJA PENGADAAN TANAH JALAN TOL WILAYAH I**  
**PENGADAAN TANAH JALAN TOL BATANG – SEMARANG II**  
**DAN SEMARANG - DEMAK**

Jalan Abdul Rahman Saleh No. 86, Kalibanteng Kidul  
Kota Semarang  
Provinsi Jawa Tengah

Up. : Yth. Bpk. Sudiyono, ST, MT  
Pejabat Pembuat Komitmen

Perihal : **Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum**  
**dalam rangka Pembangunan Jalan Tol Semarang - Demak.**

Dengan hormat,

Sesuai dengan Proposal Nomor M.PL.20.05.0015 tanggal 10 Agustus 2020 kepada Pejabat Pengadaan Barang/Jasa Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I Pengadaan Tanah Jalan Tol Batang - Semarang II dan Semarang - Demak serta penugasan berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor HK.02.03/440357/04/VII/2020-08.05, tanggal 14 Agustus 2020, dan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor HK.02.03/440357/04/VII/2020-08.06 tanggal 14 Agustus 2020 dari Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Batang - Semarang II dan Semarang - Demak kepada KJPP Toto Suharto dan Rekan yang telah disepakati bersama, kami telah melaksanakan investigasi dan penilaian dari properti yang terletak di:

**Desa Wonosalam, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak,**  
**Provinsi Jawa Tengah yang meliputi tanah seluas 105.040 meter**  
**persegi, terdiri dari 174 bidang, beserta benda yang melekat**  
**diatasnya.**

Laporan Penilaian ini berbentuk lengkap (*comprehensive style*). Kami mengerti bahwa maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan opini Nilai Penggantian Wajar atas properti yang dinilai untuk tujuan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum dalam rangka Pembangunan Jalan Tol Semarang - Demak.

Pengadaan Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. (Pasal 1 butir 2).

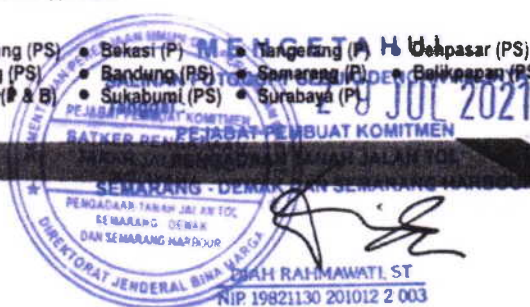
Penilaian ini disusun mengikuti Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII - 2018), dimana Dasar Nilai untuk tujuan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum adalah Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*), (SPI 204 – 5.2). Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan sebagai berikut:

Cabang Semarang:  
Komp. Perum. City Park - Blok C No. 2  
Jl. Medoho No.27 - Semarang 50198  
Telp. : +624 - 76419524  
Fax. : +624 - 76419524  
Website : <http://www.tnr.co.id>  
Email : [tnrmg@gmail.com](mailto:tnrmg@gmail.com)

Kantor Pusat:  
Jalan Hayam Wuruk No. 1-RL Jakarta 10120 INDONESIA  
Telp. : +62 21- 345 6783  
Fax. : +62 21- 381 3419, +62 21- 350 8166

**Kantor Cabang:**

• Pekanbaru (PS) • Lampung (PS) • Bekasi (P) • Tangerang (P) • Denpasar (PS) • Makassar (P)  
• Batam (PS) • Serang (PS) • Bandung (RS) • Semarang (P) • Balikpapan (PS) • Manado (PS)  
• Palembang (P) • Bogor (P & B) • Sukabumi (PS) • Surabaya (P)



**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 (SPI 102 - 3.8)

Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012. (SPI 204 - 3.10). Nilai Penggantian Wajar dihasilkan dari kombinasi kerugian fisik (*material*) dan kerugian non fisik (*immaterial*) atas suatu objek penilaian. Kombinasi ini dapat digambarkan sebagai penjumlahan indikasi Nilai Pasar atas kerugian fisik ditambah indikasi nilai atas kerugian non fisik.

Penilaian diatas bergantung pada hal-hal sebagai berikut :

- 1) Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- 2) Aset dimaksud dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan / penguasaan tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini.
- 3) Batasan, kondisi, komentar dan detil yang tertulis di dalam laporan ini.

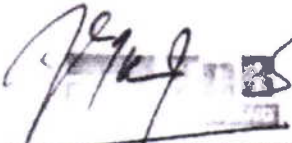
Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat dan berkesimpulan bahwa opini **Nilai Penggantian Wajar** dari properti tersebut diatas pada tanggal 22 Nopember 2019, adalah sebesar :

**Rp55.257.568.800,00** ↗

(Lima Puluh Lima Miliar Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Juta  
Lima Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Delapan Ratus Rupiah)

Nilai tersebut merupakan opini **Nilai Penggantian Wajar** keseluruhan bidang, adapun Nilai Penggantian Wajar bidang per bidang kami uraikan dalam lampiran Rincian Hasil Penilaian.

Hormat kami,  
**KJPP TOTO SUHARTO & REKAN,**



**Ufik Kurniasih, SE., MAPPI (Cert.)**

Rekan

No. MAPPI : 11-S-03071

No. Reg. : RMK-2017.00450

No. Ijin Penilai Publik : P-1.18.00533

Klasifikasi Bidang Jasa : Penilaian Properti





No Urut : 150  
 No Bidang : 03263  
 Nama Pemilik : a. Musthona' Ahmad  
 Mengusai/Menggarap : 0  
 Lokasi : Desa Wonosalam, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Data Tanah  
 Luas Tanah : 520 m2  
 Alas Hak : C.-P.68 S.II  
 Status Tanah : -

Data Bangunan, Tanaman dan Benda Lain



Kerugian Fisik				Kerugian Non Fisik					Nilai Penggantian Wajar	
Indikasi Nilai Pasar				Kerugian Pelepasan Hak	Biaya Transaksi Lahan Pengganti	Kompensasi Masa Tunggu	Kerugian Sisa Tanah	Kerugian Fisik Lain	Jumlah	Dibulatkan
Tanah	Bangunan	Tanaman	Benda Lain							
Rp291.200.000,00	Rp-	Rp-	Rp-	Rp4.915.560,00	Rp19.760.766,70	Rp8.054.846,33	Rp-	Rp-	Rp323.931.173,03	Rp323.931.200,00



No Urut : 152  
 No Bidang : 03285  
 Nama Pemilik : a. Muathona' Ahmad  
 Mengusai/Menggarap : 0  
 Lokasi : Desa Wonosalam, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Data Tanah  
 Luas Tanah : 77 m2  
 Alas Hak : C.P.67 S.I  
 Status Tanah : -

Data Bencunan, Tanaman dan Benda Lain



Kerugian Fisik				Kerugian Non Fisik					Nilai Penggantian Wejar	
Indikasi Nilai Pasar				Kerugian Pelepasan Hak	Biaya Transaksi Lahan Pengganti	Kompensasi Masa Tunggu	Kerugian Sisa Tanah	Kerugian Fisik Lain	Jumlah	Dibulatkan
Tanah	Bangunan	Tanaman	Benda Lain							
Rp43.120.000,00	Rp-	Rp-	Rp-	Rp727.881,00	Rp12.510.248,15	Rp1.437.132,28	Rp-	Rp-	Rp57.795.261,44	Rp57.795.300,00



No Urut : 153  
 No Bidang : 03284  
 Nama Pemilik : a. Musthona' Ahmed  
 Menguasai/Menggarap : 0  
 Lokasi : Desa Wonosalam, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah

Data Tanah  
 Luas Tanah : 10430 m2  
 Alas Hak : C.-P.89 S.I  
 Status Tanah : -

Data Bangunan, Tanaman dan Benda Lain



Kerugian Fisik				Kerugian Non Fisik					Nilai Penggantian Wejer	
Indikasi Nilai Pasar				Kerugian Pelepasan Hak	Biaya Transaksi Lahan Pengganti	Kompensasi Masa Tunggu	Kerugian Sisa Tanah	Kerugian Fisik Lain	Jumlah	Dibulatkan
Tanah	Bangunan	Tanaman	Benda Lain							
Rp5.840.800.000,00	Rp-	Rp-	Rp-	Rp88.584.790,00	Rp238.206.339,81	Rp157.528.828,81	Rp-	Rp-	Rp6.335.129.958,62	Rp6.335.130.000,00

**MENGETAHUI**

SALINAN FOTOCOPY SESUAI DENGAN ASLINYA

Tanggal : 29 JUL 2021

PEJABAT PENGUAT KOMITMEN

PERSADAAK TANAH JALAN TOL

SATKER PENGALIHAN TANAH DAN SEMARANG HARBOUR

WILAYAH I

PERSADAAK TANAH JALAN TOL

SEMARANG - DEMAK

DAS SEMARANG HARBOUR

DIJAH RAHMAWATI ST

NIP.19821130 201012 2 003

DIREKTORAT JENDERAL BINA





[illegible]