

## 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

SALIMAN TITOTORI SESUAI DENGARASLINYA

LANGGAI:

PEJABAT PEMBUAT KOMTMEN

PEJABAT PEMBUAT KOMTMEN

PEJABAT PEMBUAT KOMTMEN

PEMBAT PEMBUAT KOMTMEN

SEMARANG GEMARAN TANAH JALAN TOL

SEMARANG DENGARAN TANAH JALAN TOL

SEMARANG DENGARAN TANAH MATATE ST

OAN SEMARANG MAR DIALT MAMAMATE ST

OAN SEMARANG MAR DIALT MAMAMATE ST

OAN TANAH M



## 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/PV11/0533/1/IX/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

: 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 (KERI & 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 doho No.27 - Semarang 50198

trremg@gmail.com

+624 - 76419524 +824 - 76419524 e : http://www.tnr.co.id Kantor Pusat:

Jalan Hayam Wuruk No. 1-RL Jakarta 10120 INDONESIA

: +62 21- 345 6783

: +62 21-381 3419, +62 21-350 8166 Fax.

Kantor Cabang:

Pekanbaru (PS)
 Bakan (PS)
 Bakan (PS)
 Bakan (PS)
 Bakan (PS)

Batam (PS)
 Serang (PS)
 Bandung (RS)
 Surabang (P)
 Bogor (P & B)
 Sukabumi (PS)
 Surabaya (P)

NIP 19821130 201012 2 003



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 :

- 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 **Rinclan 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

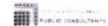
DEMARADO DEMAR DE DA PENARADO DE MARIO DE MARIO

MARANG - DEMA

SALINAN FOTOGORY SESUAI DENGAN ASLINYA

SATKER PENE JALAT CENTURE KOMTMEN TANAH JALBENGA YANAH TANAH JALAN TOL

N SEMARANG HARBOUR



No Urut

No Bidang

03263 a. Musthona' Ahmad

150

Nama Pemilik Menguesai/Menggarap : 0

Lokasi

Desa Worosalam, Kecamatan Worosalam, Kabupatan Demak, Provinsi Jawa Tengah

Data Tanah

Luas Tanah Alas Hak

520 m2

Status Tanah

C-P.68 S.H

Data Bangunan, Tanaman dan Benda Lain



	Kerugian	Fisik			Ker	ruglan Non Fisik			Milai Pance	entian Wajar
	Indikasi Nili	ai Pasar		Kerugian Pelepasan	Biaya Transaksi	Kompensasi Masa	Kerugian Sisa	Kerugian Fisik	miai r griggy	
Tanah	Bangunan	Tanaman	Benda Lain	Hak	Lahan Pengganti	Tunggu	Tanah	Lain	Jumlah	Dibulatkan
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 Uruf

152

No Bidleng Nama Pemilik

03265 a. Musthons' Ahmad

Menguesal/Menggarap : 0

Lokasi

Desa Wonosalam, Kecamatan Wonosalam, Kabupatan Demak, Provinci Jawa Tengah

Data Tanah

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

Deta Bengunan, Tanaman dan Bende Lain



	Kerugian	Fisik			Ker	rugian Non Fisik			Milei Benno	antian Wajar
	Indikasi Nila	Pasar		Kerugian Pelepasan	Biaya Transaksi	Kompensasi Masa	Kerugian Sisa	Kerugian Fisik	Main Laudh	andan wajar
Tanah	Bangunan	Tanaman	Benda Lain	Haik	Lahan Pengganti	Tunggu	Tanah	Lain	Jumlah	Dibulatkan
Rp43.120.000,00	Rp-	Rp-	Rp-	Rp727.881.00	Rp12.510.248,15	Rp1.437.132,29	Rp-	Rp-	Rp57.795.261,44	Rp57.795.300,00





No Urut

153 : 03256

No Bideing : a. Musthona' Ahmed

Name Pemilik

Menguesei/Menggerep : 0

Lokasi Desa Wonossiam, Kecamatan Wonosalam, Kabupatan Demak, Provinci Jawa Tengah

Data Tanah

: 10430 m2 Lues Tanah Alas Hak : C.-P.69 S.I

Status Tanah

Data Bangunan, Tanaman dan Benda Lain



	Keruglan	Fisik			Ke	rugian Non Fisik			Milei Pengg	entian Wejer
	Indikasi Nil	ai Pasar		Kerugian Pelepasan	Biaya Transaksi	Kompensasi Masa	Kerugian Sisa	Kerugian Fisik	Milat I stragg	
Tanah	Bangunen	Tanaman	Benda Lain	Hak	Lahan Pengganti	Tunggu	Tanah	Lain	Jumlah	Dibulatkan
Rp5.840.800.000,00	Rp-	Rp-	Rp-	Rp98.594.790,00	Rp238.206.339,81	Rp157.528.828,81	Rp-	Rp-	Rp6.335.129.958,62	Rp6.335.130.000,0
крз.вчо.воо.ооо,оо	rup.	rsp-	Kb.	Kpse.354.750,00	14234.200.338,01	140 131.320.020,01	ıφ-	ΙΦ-	Np0.333.128.830,02	rq.533.130.

MENGETAHUI Tanggal: 2021

Tanggal: 2021

PELABAT PENBUAT ROBITMEN

SATKER PERBUAT ROBITMEN

SATKER PERBUAT ROBITMEN

TANGGAR ROBITMEN AN SEMARANG HARBOUR

WILAYAH I PERSONAN TAWAN DALAR TO: BEMBARNO DE BAN DAN SEBARANG MASINA, II PENDERAL BIN NE 19821130 201012 2 003

No Unit 154
No Bideng 20267
Name Pendik a. Musthona' Ahmad
Mengusasi/Menggerap 0
Lokasi : Desa Wonosalam, Kecamatan Wonosalam, Kabupeten Demak, Provinsi Jawe Tengah

Data Bengunan, Tanaman dan Benda Lain

Neurona and an annual and an annual and an annual an ann	Kerugian Fisik			Ka	Kerugian Non Fielk			Misi Peron	Misi Percentian Wajar
Indikas: Nil	ikasi Nilai Pasar		Kerugian Pelepasan	Kerugian Pelapasan Biaya Transaksi	Kompensasi Masa Kerugian Sisa Kerugian Fisik	Kerupien Sisa	Kerugian Fisik	Solina a mine	10 10 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1
Bangunan	Tansman	Benda Lain	Hak	Lahan Pengganti	Tunggu	Tanah	Lain	Jumleh	Ofbulatkan
ė	Rp.	ė	Rp126.386.610,00	Rp126.386.610,00 Rp308.824.905,40 Rp202.021.493,64	Rp202.021.493,64	Rp-	Ro.	Rp8.124.433.009,04	Rp8.124.433.009,04 Rp8.124.433.000,00



Penilsian Bidang Per Bidang

Rp8 1711N 340,00 Rp198.594.600.00 Rpt.150.871.300.00 Rp748.000,00 Mp24 406, 800, 80 Page 644 200,00 Rp16.097.100,00 Rpt 00, 300, 100, 00 Rp4 O6. 288. 800, 00 Rp#5, 890, 700, 00 DESCENTION HE ALPENCOANTIAN WALAN 20,844,164 \$ 173 154 350 ISM DAY 483,654,230 1.336.561 17,458,647 112.171.301 134.16 7.359.041 8,420,680 7,458,800 40.00 James Cologies 129,636,236 22.01E.950 2.113.620 Companies Mass Tunggu Burngu 2.486.491 611.886 400.368 18.600 3.642.671 ASSESSMENT OF OFFICE AND DENGAN ASLINGA

RESPONSE TO THE PROPERTY OF THE PROPE 3,000,000 236,622,405 8,134,750 Sub Jumbh Best Temberi 861.484.108 3.425.250 986,680 16.600 Service Note Total Personal Personal College Personal Service 1381.000 350.850 70.162.500 00010 1.480,750 10.500 9 201 500 1,400,000 100.436.905 39.512.638 11,329,402 138 166.610 28.016.504 Sub-jumler Emugaer Petaganer Hak 2.495.592 274.187 4.622.517 128.560 13,430 1000 A 870 886 113.636 16234 M 200 SO4 18.806 Emisorae Emisorae Prioritor / Berto 4422.50 10.04 1370.885 274.53 134.537 Soletium 171 150 500 171.150,000 19 600 000 4 200 000 A 200.000 8,000 200 1,000 200 4 273 000 7 800,000 3 000 000 3 000 000 3 000 000 78,660,000 Aman Service Park Marcha Later 8 200 OOC 1 \$500 day 9 100 000 3,000 000 \$40 000 Tahamar. Sapra I 700.000 E2.400.000 BE 400 MG H 050051111 10 600 000 4 205 800 4 300 500 91 255 600 14 270 000 700 000 1 1 200 11 Anna A 100 3 t B 88 ı Separa. OLAN Service S es (i) Tands Mile Same N.Or Tasah Jamba Asang 12,00 Tenan 1 in a series 2 mm (0) | | THE COLUMN Podicary Reary Asset, Rang State Fees Total fees (March Total fees 38 DC 30000 25c ode 000 000 900,000 200 000 Sole land and land 1200 2000 H44.54.522 C # 513.1 -Status Tores ž 870 200 00000 14200 500 62,000 61,750 200 200 Mary series Pilluk Yang Beefalk 4 Mathema Alvend 164 Jahr Dans + Sharan Systemati, de Abdurahm · Sile iQuality ALEROPETH . Samera Supply

7