



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**

Nomor KMK : 324/KM.1/2020 No. Ijin : 2.19.0157

• Bidang Jasa : Properti • Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. File : 00250/2.0157-02/PI/11/0446/1/XI/2021

Yogyakarta, 29 November 2021

Kepada Yth. :

**Penanggung Jawab Kegiatan Tanah Pengganti  
Tanah Kas Desa Sidogemah**

Di Jl. Sayung – Demak km.9 Desa Sidogemah, Kecamatan Sayung,  
Kabupaten Demak. Provinsi Jawa Tengah -57375

**LAPORAN PENILAIAN BELANJA JASA APPRAISAL  
TANAH PENGGANTI TANAH KAS DESA DI DESA SIDOGEMAH KECAMATAN SAYUNG  
KABUPATEN DEMAK**

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157 sesuai Kep. Menkeu No. 324/KM.1/2020, merujuk pada Surat Perintah Kerja No. 143.14/11/II/2021, Tanggal 15 November 2021 perihal Belanja Jasa Appraisal Tanah Pengganti Tanah Kas Desa Di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung Kabupaten Demak yang telah disetujui, yang telah disetujui, untuk memberikan opini independen atas **Nilai Pasar** dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan **Jual Beli Tanah Di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung Kabupaten Demak**.

Yang menjadi objek penilaian adalah :

- Tanah sawah dengan luas tanah 4.434 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 3.256 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 6.742 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 3.111 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 3.720 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 1.369 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 4.279 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 1.505 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 3.066 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 1.764 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Sampang Kecamatan Karangtengah Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**

- Tanah sawah dengan luas tanah 2.260 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Menur Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 1.350 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Menur Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.
- Tanah sawah dengan luas tanah 4.954 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Tegalarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah.

Pemberi tugas adalah Tim Penanggung Jawab Kegiatan Pengadaan Tanah Pengganti Tanah Kas Desa di Desa Sidogemah Atas Nama Bapak Khanafi, telah memberikan kepada kami data berupa salinan copy peta bidang tanah, kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

Penilaian ini dilakukan berdasarkan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII tahun 2018. Dasar penilaian (*Basis Of Valuation*) yang digunakan adalah :

**Nilai Pasar (*Market Value*)** yang didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101-3.1).

Kami menegaskan bahwa dalam Laporan Penilaian ini diterbitkan menggunakan Bahasa Indonesia dan mata uang yang digunakan adalah rupiah. Surat pengantar ini merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan. Sesuai kesepakatan dengan pemberi tugas, Laporan Penilaian ini berbentuk Laporan Penilaian Terinci.

Laporan Penilaian Terinci (Self Contained atau Comprehensive Style), secara umum mendeskripsikan informasi secara detil dan komprehensif. Laporan ini seharusnya mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetil atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan. Laporan ini membutuhkan tingkat kedalaman investigasi sesuai yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan. (SPI 105-3.2.b.1)



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dari properti tersebut pada tanggal **18 November 2021** bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➤ **Nilai Pasar**

**Rp. 6.709.537.944,-**  
**(Enam Milyar Tujuh Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh Empat Rupiah)**

Akhirnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada **Pemberi Tugas**, dengan keperluan tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, baik sebagian maupun keseluruhan laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, atau untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk dimunculkan.

Hormat kami,

**KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN CABANG YOGYAKARTA**



**Caecilia Tiffani Hidayatna Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**

Rekan

MAPPI No. 12-S-03560

Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446

Klasifikasi Penilai Properti (P)

STTD.PP-79/PM.2/2018

Lisensi Penilai Pertanahan No. 321/SK-600.PT.01.01/VI/2019

RMK-2017.00505



### **PERNYATAAN PENILAI**

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada 143.14/11/II/2021, Tanggal 15 November 2021.
3. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan Kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
4. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.
5. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
6. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
7. Kami telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
8. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan aset dan/ atau jenis industri yang dinilai.
9. Kami telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
  - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
  - Pengumpulan data dan wawancara;
  - Tingkat kedalaman investigasi, mencakup inspeksi, penelaahan, perhitungan dan analisis data);
  - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
  - Penulisan laporan.
10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018.



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**

Yogyakarta. 29 November 2021

**Team Kerja Penilai**

**Tanda Tangan**

**1. Penanggung Jawab Tim Kerja**

Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Rekan

MAPPI No. 12-S-03560

RMK-2017.00505

Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446

Klasifikasi Penilai Properti (P)

STTD.PP-79/PM.2/2018

Lisensi Penilai Pertanahan No. 321/SK-600.PT.01.01/VI/2019

**2. Tenaga Ahli**

• **Penilai Madya**

Ruly Ayu Permatasari, Spd

MAPPI : 15-S-05853

No. Register : RMK-2017.01429

• **Penilai Pratama**

Tiyas Sulaksito

MAPPI : 16-T-06482

No. Register : RMK-2018.02568

• **Penilai Pratama**

Agung Irfan Asyari

MAPPI : 16-T-06479

No. Register : RMK-2018.02569

• **Inspeksi Lapangan**

Kurnianto, S.E

MAPPI No. 20-P-10100

• **Inspeksi Lapangan**

Giri Kartono

MAPPI No. 19-P-09351

No. Register : RMK-2020.03399





Kantor Jasa Penilai Publik  
ANDI TIFFANI DAN REKAN

**RINGKASAN PENILAIAN**  
**Penilaian Tanah Di Desa Sidogemah**  
**Kecamatan Sayung Kabupaten Demak**

RESUME NILAI PASAR							
NO.	NIB	PIHAK YANG BERHAK	TANAH				
		Nama Pemohon Dalam Peta Bidang	Luas Kebutuhan Tanah (m <sup>2</sup> )	Status Tanah	Keterangan	Indikasi Nilai Per Meter Tanah (survey)	Indikasi Nilai Pasar Tanah (survey) (Rp.)
1	2427	Mulyanto	4.434	C	jalan beton 1 meter	175.998	780.375.132
2	2428	Sumarto	3.256	M.00322	Sawah Tanpa Akses	158.398	515.743.888
3	2429	Sriyati	6.742	M.00366	Sawah Tanpa Akses	153.998	1.038.254.516
4	2433	Mukaromah	3.111	M.00446	Sawah Tanpa Akses	149.598	465.399.378
5	2434	Warsini	3.720	M.00447	Sawah Tanpa Akses	149.598	556.504.560
6	2431	Suprpti	1.369	M.00445	Sawah Tanpa Akses	158.398	216.846.862
7	451	Darmaji	4.297	M.00451	Sawah Tanpa Akses	158.398	680.636.206
8	2430	Suwandi	1.505	M.01584	jalan beton 1 meter	202.398	304.608.990
9	2425	Kaswari	3.066	M.00466	Sawah Tanpa Akses	158.398	485.648.268
10	2426	Supiyah	1.764	M.00458	Sawah Tanpa Akses	162.798	287.175.672
11	1643	Siti Aminah	2.260	M.00902	Sawah Tanpa Akses	162.798	367.923.480
12	1644	Kamani	1.350	M.01174	Sawah Tanpa Akses	167.198	225.717.300
13	125	Muayyadun	4.954	M.00125	Sawah Tanpa Akses	158.398	784.703.692
TOTAL							6.709.537.944