

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Sahir, Syafrida Hafni. (2021). *Metode Penelitian*. Yogyakarta : Penerbit KBM Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanijito. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soimin, Soedharyo. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2006). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- S.W, Maria. (2008). *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Umar, Husein. (2011). *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Rajawali Press.
- Waluyo, Bambang. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel Jurnal

- Annisa Berliani, Sudi Fahmi, dan Ardiansah. (2024). *Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan*. (Jurnal Collegium Studiosum, Vol. 7 No. 1).
- Bunga Desyana P., Rindiana Larasati, Sri Ratu RI, dan Iqbal Kamalludin. (2021). *Status Hukum Tanah Musnah Berdasarkan Permen*

ATR/BPN No. 17 Tahun 2021. (Jurnal Officium Notarium, No. 2 Vol. 1).

Embun Sari, Muhammad Yamin, Hasim Purba, dan Rosnidar Sembiring. (2022). *Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja*. (Jurnal Ius Constituendum, Vol. 7 No. 1).

Hakim, Luqma. *Pengertian Teknik Pengumpulan Data Menurut Para Ahli*, https://deepublishstore.com/blog/teknik-pengumpulan-data-menurut-para-ahli/?srsltid=AfmBOopLIMAOVxKSM2YUZ1OkzCX2NU0s0Rz6h3d5M_xtX21XysLFE1aN#Pengertian_Menurut_Para_Ahli .

Koeswahyono, Imam. (2008). *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*. (Konstitusi Vol I No 1, 2008).

Prastyo, Agung Basuki. (2018). *Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum*. (Administrative Law & Governance Journal Vol. 1 Edisi 3, 2018).

Rafiani, Veren Intan dan Arie Desrianty. *Usulan Pengendalian Kualitas Produk Waring Berdasarkan Metode Six Sigma*. (2021), 2. <https://eproceeding.itenas.ac.id/index.php/fti/article/download/647/533>

Sahana, Willi. (2021). *Penanganan Banjir Rob di Kota Tanjungbalai*. (Jurnal Universitas Dharmawangsa, 2021).

Cakti, Aji. "PSN Tol Semarang-Demak ditargetkan Rampung April 2025", TEMPO.CO, 7 Oktober 2023, <https://www.tempo.co/ekonomi/psn-tol-semarang-demak-ditargetkan-rampung-april-2025-135221>,

"2 Jenis Penelitian Evaluatif untuk Evaluasi Kegiatan" <https://kumparan.com/ragam-info/2-jenis-penelitian-evaluatif-untuk-evaluasi-kegiatan-230NjTE9G1Y/full>

C. Lain-lain

Jiwong, Yulianti. (2012). *Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual-Beli Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian dan Perlindungan*

Hukum Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
Tesis. (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2012).

Kencana, Dyah Ayu Manggar. (2023). *Pelaksanaan Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.* Tesis. (Semarang: Sekolah Pascasarjana, Universitas Sultan Agung, 2023).

Maliki, Iko Surya. (2024). *Analisis Yuridis Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang- Demak Sesi 1.* Skripsi. (Semarang: Universitas Sultan Agung, 2024).

Widyati, Firqoh. (2023). *Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Di Desa Sidogemah Kecamatan Sayung.* Skripsi. (Semarang: Semarang: Universitas Sultan Agung, 2023).

Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/38 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Provinsi Jawa Tengah yang dikeluarkan pada tanggal 28 Mei 2018.

LAMPIRAN



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jalan Bhayangkara Baru No.1 Telepon: (0291) 685143 email: kab-demak@atrbpn.go.id

Nomor : B/UP.02.03/130-33.21.100/II/2025
Sifat : Segera
Lampiran : -
Hal : Tanggapan Permohonan Penelitian atas
nama Comelia Sekar Anggita

Demak, 17 Februari 2025

Yth. Rektor Universitas Diponegoro Up. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro Jl. dr. Antonius Suroyo Kampus
Universitas Diponegoro Tembalang, Semarang 50275
di Tempat

Menanggapi Surat Permohonan Izin Penelitian dalam rangka penyusunan penulisan skripsi dari Fakultas Hukum Universitas Diponegoro (UNDIP) Nomor : 143/UN7.F1/AK/II/2025 tanggal 7 Februari 2025, berkas kami terima lengkap tanggal 11 Februari 2025, sehubungan dengan hal tersebut kami memberikan persetujuan Izin penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak kepada :

Nama : Comelia Sekar Anggita
NIM : 11000121130363
Judul Skripsi : Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Warga Terdampak Pengadaan
Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akibat Tanahnya musnah
No Telepon : 081225539182

Data yang kami berikan harus dipergunakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak merugikan semua pihak, bila ditemukan adanya penyalahgunaan terkait data tersebut akan kami proses sesuai hukum yang berlaku.

Demikian Ijin Riset disampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Demak
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Ana Rubiyani, S.E., S.H., M.H.
NIP 197711232003122005



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSR/E, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

105

Surat balasan riset pada Kantor Badan Pertanahan Demak.



KONSORSIUM
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
KJPP RENGGANIS, HAMID & REKAN CABANG SEMARANG
KJPP AMIN, NIRWAN, ALFIANTORI & REKAN CABANG SEMARANG
KJPP SIH WIRYADI & REKAN
Jalan Soekarno Hatta no.38, Tlogosari Kulon, Pedurungan, Semarang, No. Telp. (024) 7641 5748

No. 01/UM/KONSORSIUM/III/2025

Semarang, 18 Maret 2025

Kepada Yth.
Bapak/ibu Dekan
Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro
di Tempat

Perihal : Balasan Permohonan Izin Riset/ Penelitian

Dengan hormat,
Menanggapi surat No. 553/UN7.F1/AK/II/2025 tanggal 24 Februari 2025 perihal Permohonan Riset/ Penelitian, maka dengan ini kami memberikan izin untuk melakukan Riset/ Penelitian kepada:

Nama : Cornelia Sekar Anggita
NIM : 11000121130363
Alamat : Jl. Bukit Dingin VI C-9 Perumahan Permata Puri, Ngaliyan, Semarang
Bidang Minat : Hukum Agraria
Judul Skripsi : Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Warga Terdampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akibat Tanahnya Musnah (Studi Kasus Warga Desa Purwosari Di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Jawa Tengah).
Wawancara : Selasa, 18 Maret 2025.

Demikian surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat kami,

Penyedia /Kemitraan
KJPP Rengganis, Hamid & Rekan Cabang Semarang, KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan
Cabang Semarang, KJPP Sih Wiryadi dan Rekan Kantor Pusat
Penilai Penanganan Dampak Sosial
Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan
Tanah Untuk Pembangunan Nasional

Wahid Haryadi, S.T.
Pemuka Konsorsium

Surat balasan riset pada Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang.



PEMERINTAH KABUPATEN DEMAK
KECAMATAN SAYUNG
KEPALA DESA PURWOSARI

Sekretariat : Jalan Raya Semarang – Demak Km 10, purwosarisyg@gmail.com Kode Pos 59563

No. Kode Kelurahan
332104 2013

SURAT KETERANGAN

No. 145/**074**/II/2025

Dasar :

Surat dari Kementerian Pendidikan Tinggi, Sains dan Teknologi Universitas
Diponegoro Fakultas Hukum Nomor 311/UN7.F1/AK/II/2025 tanggal 12 Februari
2025 Perihal Permohonan Riset/ Penelitian.

Mendasari hal tersebut bersama ini kami memberikan keterangan kepada
Mahasiswa :

Nama	CORNELIA SEKAR ANGGITA
NIM	11000121130363
Bidang Minat	Hukum Agraria
Alamat	Jl. Bukit Dingin VI C – 9/11 Perumahan Permata Putri, Ngaliyan, Semarang
No HP	081225539182
Judul Skripsi	Pemberian Ganti Keugian Terhadap Warga Terdampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akibat Tanahnya Musnah (Studi Kasus Warga Ddesa Purwosari Di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Jawa Tengah)

Telah melaksanakan Riset/ Penelitian di Desa Purwosari Kecamatan Sayung
Kabupaten Demak pada Tanggal 25 Februari 2025.

Demikian surat tanggapan ini, kami buat atas bantuan dan kerjasamanya di
ucapkan terima kasih.

Purwosari, 25 Februari 2025
An: Kepala Desa Purwosari
Sekretaris Desa

ULYA AMIRUDDIN, S.HI

Surat balasan riset pada Kepala Desa Purwosari, Kabupaten Demak.



Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Demak dengan Bapak Mohammad Aulia Ilman, S.Si., M.P.W.K., selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah (Demak, 12 Februari 2025).



Wawancara di Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis Hamid & Rekan Cabang Semarang dengan Bapak Wahid Hariyadi, S.T., MAPPI (Cert.), selaku Kepala Kantor Jasa Penilai Publik (Semarang, 12 Februari 2025).



Wawancara di lapak jualan Ibu Siti Farida selaku perwakilan Warga Desa Purwosari, Kabupaten Demak (Demak, 20 Februari 2025).



Wawancara di rumah Bapak Muhammad Jaelani selaku perwakilan Warga Desa Purwosari, Kabupaten Demak (Demak, 20 Februari 2025).



Wawancara di rumah Bapak Raekhan selaku perwakilan Warga Desa Purwosari, Kabupaten Demak (Demak, 20 Februari 2025).



Wawancara di rumah Bapak Mas'ut selaku perwakilan Warga Desa Purwosari, Kabupaten Demak (Demak, 20 Februari 2025).



Wawancara di rumah Bapak Muktafin selaku perwakilan Warga Desa Purwosari, Kabupaten Demak (Demak, 20 Februari 2025).



Wawancara di halaman Kantor Desa Purwosari dengan Bapak Marsidi selaku Kepala Dusun Desa Purwosari, Kabupaten Demak (Demak, 20 Februari 2025).



Wawancara di Universitas Semarang dengan Dr. Supriyadi, S.H., M.Kn., selaku Dosen Agraria (Semarang, 10 Maret 2025).

Petunjuk Teknis Khusus SPI
Penilaian Dalam Rangka Penghitungan Dana
Kerohiman Tanah yang diindikasikan sebagai Tanah
Musnah Sesuai Perpres Nomor 27 tahun 2023
(PTKS 02)



Hak Cipta © 2023 Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

Hak Cipta dilindungi Undang-undang. Dilarang menerjemahkan, mencetak ulang, reproduksi, atau menggunakan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik, mekanik, termasuk photocopy dan rekaman atau menyimpan dalam system penyimpanan dan penyediaan informasi tanpa izin tertulis dari KPSPI-MAPPI.

KPSPI-MAPPI tidak bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pihak yang bertindak atau menghentikan suatu Tindakan ketergantungan pada materi dalam buku ini baik kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau hal lainnya.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta mengatur Sanksi Pelanggaran Pasal 113 dengan ancaman penjara dan/atau pidana denda.



Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI)

18 Office Park Lantai 3 Unit F, Jln. Tb. Simatupang Kav. 18, Pasar Minggu, Jakarta Selatan - Indonesia

Telp : (021) 227 83000/ (021) 27 83111

Email : info-kpspi@mappi.or.id; kpspi@mappi.or.id

Website : <http://www.mappi.or.id>

ISBN :

Kata Pengantar

Kebutuhan atas tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan infrastruktur nasional dipenuhi melalui proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sesuai dengan ketentuan undang-undang, Penilai ditetapkan sebagai pihak yang secara independen dan objektif menentukan besaran ganti kerugian bagi pihak yang berhak. Penetapan peran penilai dengan harapan adanya jaminan pemberian ganti kerugian yang layak sehingga memenuhi rasa keadilan masyarakat.

Standar Penilaian Indonesia yang mengambil peran sebagai panduan pelaksanaan penilaian di Indonesia telah memberikan Pedoman Penilaian untuk memenuhi kebutuhan klien, yang di antaranya adalah dalam rangka penentuan ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dinamika pelaksanaan pengadaan tanah menjadi penggerak dilakukannya penyempurnaan-penyempurnaan yang dilakukan sejak ditetapkannya SPI 306 yang menjadi bagian dari SPI edisi tahun 2013 sampai dengan SPI 204 Edisi Revisi Tahun 2022 dan terus akan menjadi kegiatan yang berkelanjutan.

Di sisi lain, akselerasi pembangunan infrastruktur nasional yang sangat cepat kemudian memunculkan kebutuhan Pedoman Penilaian yang mampu menjawab tantangan kebutuhan penugasan dengan segera sehingga proses pelaksanaan pembangunan infrastruktur dapat terlaksana tepat waktu dalam rangka efektifitas pembangunan dan tercapainya pembiayaan proyek secara efisien. Di antara penyebab kebutuhan ini adalah adanya jenis dan atau kondisi Objek Penilaian tertentu yang belum terlingkupi pada Standar Penilaian yang telah ada. Petunjuk Teknis Khusus SPI (PTKS) adalah pedoman penilaian yang ditetapkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) untuk menjawab tantangan tersebut. Keterikatan penilai terhadap PTKS ini dikuatkan dengan ketentuan peraturan perundangan sehubungan dengan penilaian yang menjadi lingkupnya. Prosedur penyusunan PTKS dilaksanakan secara lebih singkat dibandingkan dengan penyusunan Standar Penilaian secara umum, mengingat keterbatasan waktu penyusunan dan kedaruratan kondisi yang melatarbelakangi penyusunannya.

PTKS Penilaian Dalam Rangka Penghitungan Dana Kerohiman Tanah yang diindikasikan sebagai Tanah Musnah (yang kemudian akan disebut sebagai PTKS 02¹) adalah PTKS yang disusun berdasarkan kebutuhan penyelesaian permasalahan pemberian kerohiman kepada pihak yang berhak yang terdampak proyek pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Seksi 1, dimana kondisi tanah Objek Penilaian telah tenggelam namun masyarakat masih memiliki hak atas tanah tersebut. Dana kerohiman yang sebelumnya telah diberikan² ditolak oleh masyarakat yang terdampak pembangunan proyek, karena dianggap belum memenuhi rasa keadilan masyarakat. Atas penolakan masyarakat tersebut, Bapak Presiden telah memberikan instruksi lisan agar pemberian

¹ PTKS 01 adalah PTKS Penilaian Dalam Kondisi Bencana Covid-19 atau disingkat PTKS PDKBC.

² Pemberian kerohiman didasarkan pada Perpres Nomor 52 tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dihitung sebesar 25% dari Nilai Jual Objek Pajak.

kerohiman merujuk pada hasil penilaian oleh Penilai. Arahan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan pelaksanaan revisi terhadap ketentuan terdahulu sehingga mengubah muatan materi sehingga penentuan Dana Kerohiman dilakukan oleh Penilai.

Dalam penyusunan PTKS 02 ini, KPSPI telah melaksanakan proses penelaahan serta uji coba konsep yang sebelumnya telah diformulasikan, untuk memperoleh pedoman terbaik yang dapat diterapkan secara efektif. Terimakasih kami sampaikan kepada seluruh pihak yang telah membantu penyusunan pedoman ini, khususnya Dewan Pengurus Daerah MAPPI Jawa Tengah beserta perangkatnya dan juga Penilai yang turut serta dalam pelaksanaan uji coba konsep. Kami berharap pedoman ini mampu memberikan panduan kepada Penilai sehingga menghasilkan besaran kerohiman yang layak dan dapat memenuhi rasa keadilan masyarakat, sehingga pembangunan infrastruktur dapat terlaksana tepat waktu serta dapat mendorong pertumbuhan ekonomi nasional yang merata dan berkelanjutan.

Jakarta, 1 Agustus 2023

**KOMITE PENYUSUN STANDAR PENILAIAN INDONESIA
MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**



Panca Arief Jatmika, MAPPI (Cert)
Sekretaris



Hamid Yusuf, MAPPI (Cert)
Ketua

Mengetahui
**Dewan Pimpinan Nasional
Masyarakat Profesi Penilai Indonesia**



Muhammad A. Muttaqin, MAPPI (Cert)
Ketua Umum

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	3
DAFTAR ISI	5
1.0 Pendahuluan.....	6
2.0 Definisi dan Pengertian.....	7
3.0 Lingkup Penugasan (merujuk pada SPI 103).....	8
4.0 Implementasi (merujuk pada SPI 104).....	10
5.0 Pelaporan Penilaian (merujuk pada SPI 105).....	13
6.0 Penutup.....	14

KPSPI

Petunjuk Teknis Khusus SPI

Penilaian Dalam Rangka Penghitungan Dana Kerohiman

Tanah yang diindikasikan sebagai Tanah Musnah Sesuai

Perpres Nomor 27 tahun 2023

(PTKS 02)

1.0 Pendahuluan

- 1.1 Pembangunan infrastruktur yang berdampak terhadap tanah yang terindikasi musnah (tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan) menimbulkan permasalahan berkaitan dengan skema pelaksanaan pemberian kompensasinya yang secara konteks ketentuan perundangan telah berada di luar lingkup pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Di sisi lain, keberadaan hak yang masih melekat pada tanah tersebut tidak dapat serta merta diabaikan.
- 1.2 Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 52 tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah yang Diidentifikasi sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 (Perpres Tanah Musnah), perhitungan bantuan Dana Kerohiman atas tanah musnah dilakukan oleh Penilai. Hal tersebut merupakan suatu tantangan yang kemudian ditindaklanjuti dengan proses penelaahan dan uji coba konsep sehingga menghasilkan pedoman yang aplikatif dengan tetap merujuk pada Konsep dan Prinsip Umum Penilaian.
- 1.3 Dalam suatu kondisi tertentu dimana peraturan perundang-undangan mengarahkan adanya pemberian kompensasi di luar skema pengadaan tanah untuk kepentingan umum, secara prinsip pelaksanaan penilaiannya akan sangat lekat dengan perspektif pengadaan tanah meski tidak secara penuh merujuk pada bagian dari SPI 204. Hal ini mengingat hasil penilaian nantinya juga akan digunakan sebagai dasar pembayaran kompensasi terhadap masyarakat yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum.
- 1.4 Komponen Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang didasarkan pada prinsip utama pemberian ganti kerugian yang berlaku secara universal yaitu nilai untuk kepentingan pemilik (*Value to the owner*), kemudian disinkronkan dengan kondisi objek penilaian tanah terindikasi musnah sehingga menyisakan komponen kerugian emosional (*solatium*) sebagai komponen yang relevan untuk diterapkan dalam penilaian pada pedoman ini. Konsep *solatium* yang dimaksud yang kemudian digunakan sebagai dasar penetapan persentase besaran kerohiman terhadap Nilai Pasar Objek Penilaian pada pedoman ini adalah konsep dengan perspektif luas. Perspektif ini berbeda dengan konsep yang digunakan dalam NPW yang hanya dapat diterapkan pada rumah tinggal.

- 1.5 Penggunaan Nilai Pasar sebagai dasar penetapan besaran Dana Kerohiman, memunculkan kebutuhan penerapan asumsi khusus berupa kondisi tanah yang tidak tertutup air, yang berbeda dengan kondisi faktual tanah yang telah tertutup air.
- 1.6 Tugas Penilai adalah menghasilkan Nilai Pasar atas Objek Penilaian, sehingga proses penentuan besaran Dana Kerohiman merupakan konsekuensi perhitungan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan Perpres Tanah Musnah.
- 1.7 Lingkup dari PTKS 02 ini hanya khusus berkenaan dengan proyek pembangunan tol Semarang Demak sebagai latar belakang penyusunannya, namun dapat digunakan untuk kepentingan lainnya sepanjang pelaksanaannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan.
- 1.8 PTKS 02 ini harus dibaca dan mengikuti kepada standar umum dan standar teknis lainnya yang berhubungan. Standar dimaksud antara lain yaitu SPI 101 s/d SPI 106, SPI 300 dan PPI terkait lainnya.
- 1.9 PTKS 02 ini mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Agustus 2023.

2.0 Definisi

Definisi yang digunakan pada pelaksanaan penilaian sesuai PTKS 02 ini merujuk pada KEPI dan SPI yang berlaku, dengan penambahan istilah dan pengertian yang merujuk pada ketentuan Perpres Tanah Musnah, di antaranya:

- 2.1 **Dana Kerohiman**, adalah dana santunan yang diberikan kepada Pihak yang Berhak Menerima Bantuan Dana Kerohiman
- 2.2 **Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah Musnah dalam rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** yang selanjutnya disebut Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan adalah penanganan masalah sosial berupa pemberian bantuan Dana Kerohiman kepada Pihak yang Berhak Menerima Bantuan Dana Kerohiman dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum di atas Tanah Musnah.
- 2.3 **Penilai Publik**, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
- 2.4 **Penilai Pertanahan**, yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
- 2.5 **Pihak yang Berhak Menerima Bantuan Dana Kerohiman**, adalah pemegang Hak Atas Tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar atas tanah yang ditetapkan sebagai Tanah Musnah yang akan digunakan dan/atau dilakukan rekonstruksi atau reklamasi oleh pemerintah pusat/pemerintah daerah atau pihak lain dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.

2.6 Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah, adalah hasil identifikasi, inventarisasi, dan pengkajian yang dilakukan oleh Tim Peneliti Tanah Musnah dalam rangka penetapan Tanah Musnah yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.7 Tanah Musnah, adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, yang ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait tata cara dan penetapan tanah musnah.

2.8 Tim Terpadu Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan, yang selanjutnya disebut Tim Terpadu adalah tim yang dibentuk oleh Gubernur atau Bupati/Wali Kota untuk melaksanakan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah.

3.0 Lingkup Penugasan

Persyaratan dari Lingkup Penugasan sebagaimana dimaksud oleh SPI 103 – 5.1 s/d 5.4 harus digunakan Penilai secara konsisten. Untuk kepentingan PTKS 02 ini beberapa bagian tertentu yang relevan diatur sebagai berikut:

3.1 Status Penilai

- a) Ketentuan yang diatur dalam SPI terkait tentang persyaratan Penilai untuk menjalankan tugas penilaian merupakan bagian yang mengikat kepada PTKS 02 ini.
- b) Persyaratan Kompetensi diperlukan dengan merujuk kepada Prinsip Etik dan khusus untuk penugasan penilaian sesuai PTKS 02 ini berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Penilai harus memastikan bahwa tim Penilai yang mendukung tugas penilaian sesuai dengan PTKS 02 ini telah memenuhi persyaratan pengembangan atau pendidikan profesional berkelanjutan yang berhubungan dengan Pengadaan Tanah dan/atau Pertanahan termasuk pemahaman SPI terbaru.
 - b. Penilai memastikan dirinya memiliki kemampuan untuk melakukan Penilaian terhadap Objek Penilaian yang diatur dalam PTKS 02 ini.
 - c. Untuk penugasan penilaian dengan objek yang bersifat khusus, Penilai harus memiliki pengetahuan dan pemahaman yang cukup agar menghasilkan penilaian yang kredibel.

3.2 Identifikasi Pemberi Tugas

Pemberi Tugas adalah Instansi yang memerlukan tanah atas permintaan Tim Terpadu Dampak Sosial Kemasyarakatan.

3.3 Identifikasi Objek Penilaian dan Kepemilikan

- a) Objek Penilaian adalah real properti berupa tanah yang ditetapkan sebagai Tanah Musnah merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk

kepentingan penilaian sesuai dengan pedoman ini, Objek Penilaian dimaksud harus berdasarkan daftar nominatif atau sejenisnya.

- b) Kepemilikan objek penilaian didasarkan pada data dan informasi hasil Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah dan/atau dokumen sejenisnya dari pemberi tugas.
- c) Penilai harus memperoleh informasi mengenai Objek Penilaian secara jelas dari pemberi tugas sehingga dapat memenuhi kebutuhan penugasan sebagaimana telah diatur dalam Perpres Tanah Musnah.

3.4 Maksud dan tujuan penilaian

Menentukan opini Nilai Pasar atas objek penilaian untuk tujuan penghitungan bantuan Dana Kerohiman terkait Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah Musnah dalam rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penghitungan Dana Kerohiman berdasarkan kesetaraan Nilai Pasar atas Objek Penilaian., Hasil penghitungannya dijadikan dasar untuk pengajuan besaran bantuan Dana Kerohiman kepada Instansi yang memerlukan tanah.

3.5 Dasar Nilai

- a) Penghitungan Dana Kerohiman ditentukan dengan merujuk kepada Nilai Pasar atas Objek Penilaian.
- b) Penilai harus mendefinisikan Nilai Pasar sesuai dengan SPI yang berlaku.
- c) Penilai perlu mengungkapkan premis tertentu dari Nilai Pasar yang digunakan agar lebih menjelaskan sesuai dengan tujuan penilaian.

Contoh premis yang perlu dinyatakan setelah definisi Nilai Pasar adalah, "Nilai Pasar yang dimaksud dalam penugasan ini adalah Nilai Pasar yang secara hipotetis digunakan untuk Tanah Musnah bagi kepentingan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum."

3.6 Tanggal Penilaian

Sesuai dengan permintaan Pemberi Tugas, yang jika tidak ditentukan lain dapat merujuk pada tanggal pelaksanaan inspeksi.

3.7 Tingkat Kedalaman Investigasi

- a) Investigasi dilakukan dengan merujuk pada data dan informasi pasar sesuai dengan kondisi pada tanggal penilaian.
- b) Dimungkinkan adanya keterbatasan identifikasi detil Objek Penilaian pada saat pelaksanaan inspeksi mengingat kondisi tanah yang sulit diidentifikasi seperti telah tertutup air. Pada kondisi tersebut, ukuran atau luas objek dan kondisi lingkungan merujuk pada dokumen Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah dan/atau dokumen sejenisnya.

3.8 Sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan

Data-data yang diperoleh dari Pemberi Tugas merupakan bagian dari data yang dapat diandalkan tanpa verifikasi. Di antaranya adalah data dan informasi pada Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah dan/atau dokumen sejenisnya. Informasi data-data yang diterima dan digunakan dalam penilaian harus diungkapkan dalam Laporan Penilaian.

3.9 Asumsi dan asumsi khusus

- a) Asumsi harus dinyatakan dalam setiap penugasan.
- b) Asumsi khusus harus dinyatakan secara jelas apabila terdapat ketidakpastian informasi berkaitan karakteristik fisik, legal atau ekonomi dari properti, atau mengenai kondisi eksternal properti seperti kondisi pasar atau tren atau integritas data yang digunakan dalam analisis.
- c) Terdapat situasi dimana Objek Penilaian berupa tanah yang telah berubah seperti telah tertutup air, namun penilaiannya diasumsikan dalam kondisi normal (tidak tertutup air). Untuk kondisi seperti ini, Penilai harus menyatakan sebagai bagian dari asumsi khusus, yang hanya digunakan untuk kepentingan penerapan pedoman penilaian ini.
- d) Apabila penilaian dilakukan dengan data dan informasi yang terbatas termasuk penggunaan asumsi khusus, maka Penilai mengikuti prosedur yang diatur dalam SPI terkait.

3.10 Konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan SPI

Penilaian dilakukan dengan merujuk pada KEPI dan SPI yang berlaku serta PTKS 02 ini.

4.0 Implementasi

4.1 Investigasi

Investigasi dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Penilai harus menerima salinan dokumen rencana Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dan Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah yang memuat peta telaah dan daftar nominatif dari Instansi yang memerlukan tanah.
- b) Inspeksi merupakan prosedur yang harus diterapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Proses inspeksi dimungkinkan pada lokasi yang terjangkau sehingga untuk lokasi yang tidak terjangkau dilakukan inspeksi secara terbatas.
- c) Batas bidang dan wilayah Objek Penilaian sangat mungkin sulit untuk diverifikasi. Dengan kondisi tersebut, Penilai melakukan analisis berdasarkan Risalah Tim Peneliti Tanah Musnah dan/atau dokumen sejenisnya dengan kondisi yang diverifikasi. Dalam melakukan verifikasi Penilai dapat meminta keterangan dari pemilik tanah.
- d) Penilai perlu melakukan pendalaman informasi kepada masyarakat yang tinggal di sekitar Objek Penilaian dan/atau kepada instansi terkait lainnya, untuk memperoleh

gambaran secara lebih jelas kondisi Objek Penilaian sebelum terjadi perubahan atas fisik tanah (tertutup air).

- e) Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use/HBU*) diterapkan secara konsisten dalam penentuan Nilai Pasar Objek Penilaian. Data dan kondisi lingkungan yang menjadi referensi pelaksanaan penilaian adalah data dan lingkungan terdekat, dengan HBU yang konsisten terhadap Objek Penilaian. Batas teritorial wilayah antara Objek Penilaian dan data referensi penilaian merupakan hal yang penting untuk diperhatikan dalam proses analisis.

4.2 Pendekatan dan Metode Penilaian

- a) Penghitungan bantuan Dana Kerohiman harus didasarkan kepada Nilai Pasar dengan premis untuk kepentingan Tanah Musnah
- b) Pendekatan penilaian beserta metode penerapannya secara prinsip merujuk kepada SPI 106, sedangkan teknik penghitungan menjadi bagian yang dijelaskan pada PTKS 02 ini. Diharapkan Penilai dapat menerapkan secara berhati-hati dan konsisten sehingga memiliki pola yang seragam dalam praktek penilaian dan dapat menghasilkan penilaian yang dapat dipercaya.
- c) Pendekatan dan metode penilaian yang sesuai untuk digunakan tergantung kepada pertimbangan seperti, Dasar Nilai dan tujuan penilaian, tersedianya informasi dan data, serta metode yang diterapkan oleh para pelaku dalam pasar yang relevan.
- d) Dalam menghasilkan indikasi Nilai Pasar atas Objek Penilaian, Penilai harus memenuhi pedoman sebagai berikut:
 - 1. Penilai melakukan analisis untuk menghasilkan nilai atas Objek Penilaian dengan ketentuan:
 - a. sebagai Tanah Musnah dalam kondisi apa adanya ("as is"), dalam hal ini tanah dalam keadaan secara fisik telah berubah (tertutup air);
 - b. sebagai Tanah Musnah dalam kondisi keadaan tanah darat (asumsi HBU tanah sekitarnya), yang selanjutnya penerapan ini termasuk kepada penggunaan asumsi khusus;
 - 2. Analisis yang dilakukan sebagaimana dimaksud pada butir d).1 harus bersamaan dengan tanggal penilaian yang telah ditentukan dalam Lingkup Penugasan.
 - 3. Hasil kedua indikasi nilai sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan pada butir d).1. menjadi dasar informasi untuk melihat perbandingan indikasi nilai, tanah dalam kondisi apa adanya dan dalam kondisi tanah darat.
- e) Penghitungan besaran Dana Kerohiman
 - 1. Dalam menentukan dasar perhitungan Dana Kerohiman, kesimpulan nilai yang digunakan adalah indikasi Nilai Pasar tanah dengan asumsi kondisi tanah darat (butir d).1.b).

2. Besaran Dana Kerohiman ditentukan menggunakan solatium maksimal sebagaimana yang diatur dalam PPI 04 tahun 2018 atau sebesar 30% dari Nilai Pasar Objek Penilaian yang dihasilkan atas ketentuan pada butir d).3 di atas.
3. Penilai harus mempertimbangkan kewajaran nilai yang diperoleh dengan membandingkan hasil besaran Dana Kerohiman sesuai butir e).1 dengan nilai tidak lebih tinggi dari indikasi Nilai Pasar tanah dalam kondisi apa adanya.
4. Dalam hal besaran Dana Kerohiman yang diperoleh pada butir e).1 jauh lebih tinggi dari indikasi Nilai Pasar dalam keadaan apa adanya, maka Penilai dapat mempertimbangkan untuk mengambil kesimpulan dari hasil kedua indikasi nilai sebagaimana yang dimaksud butir d).1. Dalam menghasilkan kesimpulan nilai khusus pada PTKS 02 ini, Penilai dapat menggunakan pembobotan rata-rata tertimbang, dimana bobot yang digunakan dapat mempertimbangkan komposisi bobot yang menghasilkan besaran kompensasi Dana Kerohiman yang sebanding dengan indikasi nilai Tanah Musnah dalam kondisi apa adanya (as is).
5. Kesimpulan indikasi Nilai Pasar yang diperoleh selanjutnya dikonversi menjadi besaran Dana Kerohiman. Dari kedua hasil besaran Dana Kerohiman, hasil akhir yang diambil adalah nilai yang paling mendekati indikasi Nilai Pasar Tanah Musnah dalam kondisi apa adanya.
6. Jika Indikasi Nilai Pasar Tanah Musnah dalam kondisi apa adanya (as is) adalah nol (0) atau negatif, besaran dana kerohiman ditentukan sebesar 30% dari Indikasi Nilai Pasar terendah pada objek penilaian tanah musnah di sekitar lokasi objek penilaian. Dalam hal Indikasi Nilai Pasar objek penilaian tanah musnah di sekitar lokasi objek penilaian keseluruhannya adalah negatif, maka besaran dana kerohiman ditentukan sebesar 30% dari Indikasi Nilai Pasar terendah objek penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum di sekitar lokasi objek penilaian.

Contoh:

1. Indikasi Nilai Pasar atas tanah yang akan diganti dalam kondisi apa adanya sebesar Rp. 100.000.000,- *as is*.
2. Indikasi Nilai Pasar atas tanah dengan asumsi tanah darat Rp. 500.000.000,- dengan besaran Dana Kerohiman sebesar 30% menjadi Rp. 150.000.000,- Hasil besaran Dana Kerohiman menunjukkan relatif lebih tinggi dari nilai tanah dalam kondisi apa adanya atau Rp. 150.000.000 > Rp. 100.000.000,-.
3. Dicoba menggunakan pembobotan masing-masing 45% dari indikasi nilai Rp. 100.000.000 dan 55% dari Rp. 500.000.000,- sehingga :

$$\begin{array}{rcl}
 45\% \times 100.000.000 & = & \text{Rp } 45.000.000 \\
 55\% \times 500.000.000 & = & \text{Rp } 275.000.000 \\
 \text{Jumlah} & = & \text{Rp } 320.000.000
 \end{array}$$

$$\text{Dana Kerohiman : } \text{Rp } 320.000.000 \times 30\% = \text{Rp } 96.000.000$$

4. Dengan demikian besaran Dana Kerohiman didapat sebesar Rp. 96.000.000,- yang didasarkan dari hasil perhitungan dengan mempertimbangkan dua indikasi nilai (tanah 'as is' dalam keadaan tertutup air dan tanah asumsi keadaan tanah darat) dengan bobot 45:55.

4.3 Pertimbangan Lain ✓

- a) Penugasan penilaian menurut pedoman ini dilakukan bidang per bidang sesuai peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait. Beberapa prosedur yang harus diperhatikan Penilai adalah:
 1. Ketentuan yang berlaku menetapkan hasil penilaian ditentukan bidang per bidang tanah berdasarkan hak kepemilikan/penguasaan tanah.
 2. Penilaian tidak hanya didasari kepada hak saja, tetapi terdapat sejumlah pertimbangan lain yang harus diperhatikan, seperti faktor fisik, ekonomi dan pemanfaatan atau kegunaan.
 3. Khusus untuk Tanah Musnah, Penilai dapat mempertimbangkan dalam perhitungan berdasarkan satu kesatuan tanah sesuai dengan keoptimalannya atau dalam keseluruhan bidang tanah dalam hamparan yang menyambung. Untuk memenuhi pertimbangan dimaksud, maka dapat mengikuti prosedur sebagai berikut:
 - a. mengidentifikasi dan memastikan apakah bidang-bidang tanah bersambungan dalam satu hamparan, termasuk pengembangan yang terikat atas tanah;
 - b. menentukan indikasi Nilai Pasar tanah sesuai metode dan teknik penilaian berdasarkan prosedur yang dilakukan pada butir 3.a;
 - c. menentukan indikasi nilai tanah bidang per bidang secara proporsional berdasarkan hasil dari prosedur yang dilakukan pada butir 3.b.

5.0 Pelaporan Penilaian (merujuk pada SPI 105)

Pelaporan Penilaian disusun dengan memperhatikan hal-hal yang diatur dalam Lingkup Penugasan dan hal-hal yang dilakukan dalam proses Implementasi. Persyaratan Pelaporan Penilaian sebagaimana dimaksud oleh SPI 105 – 5.1 harus diterapkan Penilai secara konsisten. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam prosedur Pelaporan Penilaian sesuai dengan ruang lingkup yang dimaksud dalam pedoman ini adalah

- 5.1 Laporan Penilaian merupakan tahapan terakhir dan hasil dari penugasan penilaian. Pelaporan Penilaian harus merujuk kepada Lingkup Penugasan sebagaimana dimaksud oleh SPI 105-5.1.a) yang harus dilihat sebagai bagian yang konsisten.
- 5.2 Dalam hal terdapat keterbatasan pemenuhan Tingkat Kedalaman Investigasi, pernyataan Asumsi dan Asumsi Khusus dan hal-hal lain yang relevan harus diinformasikan dan/dinyatakan dalam Pelaporan Penilaian.
- 5.3 Penilai harus menyesuaikan dan mencantumkan penjelasan yang berhubungan dengan adanya keterbatasan yang terjadi. Uraian penjelasan dimaksud termasuk dan tidak terbatas atas hal yang harus dinyatakan dalam Lingkup Penugasan seperti pada Tingkat

Kedalaman Investigasi, Asumsi dan Asumsi Khusus dan dalam Laporan Penilaian seperti pada Pernyataan Penilai (Compliance Statement), Kesimpulan Nilai, Analisis Pasar, Kondisi dan Syarat Pembatas.

6.0 Penutup

PTKS 02 digunakan untuk Penilaian Dalam Rangka Penghitungan Dana Kerohiman atas Tanah Musnah sesuai Perpres Tanah Musnah. Pada prakteknya, terdapat potensi objek penilaian dan permasalahan pengadaan tanah saling mempengaruhi bagaimana penilaian dilaksanakan. Penilai diharapkan untuk dapat bijaksana dan berhati-hati dalam menghadapi permasalahan dimaksud. Semoga pedoman ini dapat menjadi rujukan dan solusi bagi Penilai dan Pengguna Jasa dalam menopang pembangunan untuk kepentingan masyarakat Indonesia.

