



TUGAS AKHIR - RM 184831

ANALISIS PERBEDAAN NILAI WAJAR TERHADAP NJOP DAN NILAI PASAR PROPERTI SUATU PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM SECARA SPASIAL

(Studi Kasus: Pengadaan Tanah Jalur Ganda Kereta Api
Lintas Surabaya-Mojokerto Kelurahan Pagesangan,
Surabaya)

GALAH NUR SODIQ
NRP 0331144000016

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.
Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2019



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS PERBEDAAN NILAI WAJAR
TERHADAP NJOP DAN NILAI PASAR PROPERTI
SUATU PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM SECARA SPASIAL**

**(Studi Kasus: Pengadaan Tanah Jalur Ganda Kereta Api
Lintas Surabaya-Mojokerto Kelurahan Pagesangan,
Surabaya)**

**GALAH NUR SODIQ
NRP 0331144000016**

**Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.
Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**

**Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2019**

“Halaman ini sengaja di kosongkan”



FINAL ASSIGNMENT - RM 184831

**ANALYSIS OF THE DIFFERENCE BETWEEN THE
FAIR VALUE AND TAX VALUE, MARKET VALUE
A PRECUREMENT OF LAND FOR THE PUBLIC
INTEREST USE SPATIAL METHODS**

**(Case Study: Precurement of Double Railway Surabaya-
Mojokerto, Pagesangan Surabaya)**

GALAH NUR SODIQ
NRP 0331144000016

Supervisor
Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.
Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Geomatics Engineering Department
Faculty of Civil Environmental and Geo Engineering
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

**ANALISIS PERBEDAAN NILAI WAJAR TERHADAP NJOP
DAN NILAI PASAR PROPERTI SUATU PENGADAAN
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM SECARA SPASIAL
(Studi Kasus: Pengadaan Tanah Jalur Ganda Kereta Api Lintas
Surabaya-Mojokerto Kelurahan Pagesangan, Surabaya)**

Nama Mahasiswa : Galah Nur Sodik
NRP : 03311440000016
Departemen : Teknik Geomatika
Dosen Pembimbing : Udiana Wahyu Deviantari, S.T., MT.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.
Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRAK

Kota Surabaya memiliki peranan sentral dalam pertumbuhan ekonomi Jawa Timur. Moda transportasi dibutuhkan untuk menunjang pertumbuhan ekonomi. Salah satu moda transportasi yang efisien, aman dan cepat adalah kereta api. Untuk meningkatkan fungsi kereta api, dapat dilakukan pembangunan jalur ganda. Pembangunan ini akan melibatkan pengadaan tanah. Pengadaan tanah sering menimbulkan masalah dan polemik dalam pelaksanaannya. Pengadaan tanah dirasa tidak sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan mengetahui perbandingan nilai wajar terhadap NJOP dan perbandingan nilai wajar terhadap nilai pasar properti pengadaan tanah untuk jalur ganda kereta api kelurahan Pagesangan, Kota Surabaya. Menggunakan perhitungan sesuai dengan aturan Standar Penilaian Indonesia Edisi ke 6. Kemudian hasil akhir berupa visualisasi dalam bentuk peta *overlay* selisih nilai wajar terhadap NJOP dan selisih nilai wajar terhadap nilai pasar properti pengadaan tanah.

Nilai wajar yang didapatkan sebesar Rp1.650.000 /m² ditambah 30% dari nilai fisik (tanah dan bangunan), NJOP sebesar Rp1.274.00 /m² dan nilai pasar sebesar Rp 2.039.587 /m². Dilihat dari keterdekatan dengan *Central Business District* (CBD) menyatakan bahwa nilai tanah cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan objek tanah yang jauh dari CBD dan disekitar jalur kereta api. Faktor pengaruh perbedaan diantaranya luas objek terdampak, lokasi wilayah terdampak, legalitas tanah, dan ganti kerugian non fisik.

Kata Kunci – Pengadaan Tanah, Nilai Wajar, NJOP, Nilai Pasar

**ANALYSIS OF THE DIFFERENCE BETWEEN THE FAIR
VALUE AND TAX VALUE, MARKET VALUE A
PREUREMENT OF LAND FOR THE PUBLIC INTEREST
USE SPATIAL METHODS
(Case Study: Precurement of Double Railway Surabaya-
Mojokerto, Pagesangan Surabaya)**

Name : Galah Nur Sodik
Registration Number : 03311440000016
Departement : Teknik Geomatika
Supervisor : Udiana Wahyu Deviantari, S.T., MT.
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.
Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRACT

The city of Surabaya has a central role in East Java's economic growth. Modes of transportation are needed to support economic growth. One mode of transportation that is efficient, safe and fast is the train. To improve the function of the train, a double track construction can be carried out. This development will involve land acquisition. Land acquisition often creates problems and polemics in its implementation. Land acquisition is deemed not in accordance with applicable laws and regulations.

This study aims to determine the comparison of the fair value of the NJOP and the comparison of the fair value of the property market value of land acquisition for the double lines of the Pagesangan urban village railroad, Surabaya City. Use calculations in accordance with the Indonesian edition 6th rules. Then the final results in the form of visualization in the form of maps overlaying the difference between the fair value of the NJOP and the difference in fair value of the market value of property acquisition

The fair value obtained is Rp1,650,000/m² plus 30% of physical value (land and building), NJOP of Rp1,274,000/m² and market value of Rp2,039,587/m². Judging from the proximity to the Central Business District (CBD), land values tend to be higher than land objects far from the CBD and around the railroad track. Factors influencing differences include the extent of the object affected, the location of the affected area, the legality of the land, and compensation for non-physical.

Keywords – Procurement of Land, Real Value, NJOP, Market Value.

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS PERBEDAAN NILAI WAJAR TERHADAP NJOP
DAN NILAI PASAR PROPERTI SUATU PENGADAAN
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM SECARA SPASIAL
(Studi Kasus: Pengadaan Tanah Jalur Ganda Kereta Api Lintas
Surabaya-Mojokerto Kelurahan Pagesangan, Surabaya)**

TUGAS AKHIR

Ditujukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada
Program Studi S-1 Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

GALAH NUR SODIQ
NRP 0331144000016

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T.

NIP. 19870113 201404 2 001

Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.

NIP. 19720613 200604 1 001

Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

()
()
()

SURABAYA, JANUARI 2019



“Halaman ini sengaja di kosongkan”

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Perbedaan Nilai Wajar terhadap NJOP dan Nilai Pasar Properti suatu Pengadaan untuk Kepentingan Umum secara Spasial (Studi Kasus: Pengadaan Tanah Jalur Ganda Kereta Api Lintas Surabaya-Mojokerto Kelurahan Pagesangan, Surabaya)” ini dengan baik. Tugas Akhir ini dibuat untuk memenuhi salah satu prasyarat memperoleh gelar Sarjana Strata-1 pada Departemen Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Selama pelaksanaan Tugas Akhir dan penyusunan Laporan Tugas Akhir ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan rasa terima kasih kepada:

1. Keluarga penulis yang telah memberikan dukungan dan doa restu.
2. Ibu Udiana Wahyu Deviantari, S.T., M.T., bapak Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng., dan Bapak Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) selaku dosen pembimbing.
3. Segenap Bapak Ibu Dosen beserta staf Teknik Geomatika ITS yang telah memberikan ilmu dan membantu kelancaran pengerjaan Tugas Akhir.
4. GeoMosaic Indonesia dan perangkat kelurahan Pagesangan yang telah berkenan membantu dalam penyediaan data penelitian dan survei.
5. Teman-teman Teknik Geomatika ITS angkatan 2014 yang selalu memberikan dukungan selama proses pengerjaan.

Laporan Tugas Akhir ini disusun sebagai penunjang untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan kepada para pembaca. Penulis memohon maaf jika dalam Laporan Tugas Akhir ini masih banyak terdapat kekurangan, dengan demikian penulis mengharapkan agar pembaca dapat memberikan saran serta kritiknya untuk perbaikan yang semestinya.

Surabaya, 3 Januari 2019

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	v
ABSTRACT	vii
LEMBAR PENGESAHAN	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan	4
1.5 Manfaat	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Pengadaan Tanah	5
2.1.1 Kepentingan Umum	6
2.1.2 Ganti Kerugian	6
2.2 Penilaian	7
2.3 Nilai	8
2.3.1 Nilai Pasar	9
2.3.2 Penyesuaian Nilai	9
2.3.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	10
2.3.4 Nilai Wajar	12
2.3.5 Kerugian Fisik	13
2.3.6 Kerugian Non Fisik	14
2.4 Zona Nilai Tanah	17
2.5 Penilaian Properti	18
2.6 Tata Cara Penilaian	19
2.7 Kartografi	20
2.8 Peta Tematik	20

2.9 Analisis Spasial	21
2.10 Form Data	22
2.11 Penelitian Sebelumnya	23
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	25
3.1 Lokasi Penelitian	25
3.2 Data dan Peralatan.....	25
3.2.1 Data.....	26
3.2.2 Peralatan	26
3.3 Metode Pekerjaan	26
3.3.1 Tahap Persiapan	27
3.3.2 Tahap Pengumpulan Data	28
3.3.3 Tahap Pengolahan Data.....	29
3.3.4 Tahap Akhir	34
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	35
4.1 Data Nilai Wajar Pengadaan Tanah.....	35
4.1.1 Nilai Indikasi Penggantian Bangunan	35
4.1.2 Nilai Wajar untuk Penggantian Tanah	36
4.1.3 Peta Bidang Pengadaan Tanah	38
4.2 Nilai Jual Objek Pajak	39
4.2.1 Hasil Perhitungan NJOP	40
4.2.2 Hasil Perhitungan NJOP Tanah Objek Terdampak	42
4.2.3 Hasil Perhitungan NJOP Bangunan Objek Terdampak	43
4.3 Hasil Perhitungan Nilai Tanah	44
4.3.1 Persebaran Sampel Nilai Pasar.....	44
4.3.2 Indikasi Nilai Bumi.....	45
4.3.3 Indikasi Nilai Pasar Tanah	46
4.4 Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).....	47
4.4.1 Hasil Perhitungan NIR setiap Zona.....	47
4.4.2 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain	48
4.5 Zona Nilai Tanah.....	48
4.6 Hasil Perhitungan Nilai Pasar Properti	49
4.7 Hasil Perhitungan Selisih	50
4.7.1 Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP.....	51
4.7.2 Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar..	51

4.8 Hasil Peta Tematik	52
4.8.1 Hasil Peta Tematik Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP.....	52
4.8.2 Hasil Peta Tematik Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar.....	54
4.9 Analisis Nilai Wajar Pengadaan.....	55
4.9.1 Penggantian Kerugian Fisik	55
4.9.2 Penggantian Kerugian Non Fisik	57
2.9.3 Penggantian Tanah Wajar	58
4.10 Analisis Nilai Jual Objek Pajak	58
4.11 Analisis Nilai Pasar Properti Pengadaan	59
4.11.1 Analisis Penyesuaian Perhitungan NIR	60
4.11.2 Analisis Zona Nilai Tanah.....	64
4.10 Analisis Hasil Selisih Nilai.....	70
4.10.1 Analisis Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP..	70
4.10.2 Analisis Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar	71
4.11 Analisis Spasial Peta Tematik	72
4.12 Analisis Faktor Sosial dan Ekonomi.....	76
4.13 Analisis Lahan Terbaik Objek Pengadaan Tanah.....	77
BAB V KESIMPULAN	79
5.1 Kesimpulan	79
5.2 Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
BIODATA PENULIS	151

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Zona Nilai Tanah.....	18
Gambar 2. 2 Contoh Peta Tematik dengan Tema Batas Administrasi Wilayah Kota dan Kabupaten di Jawa Timur	21
Gambar 2. 3 Analisis <i>Proximity Buffering</i>	22
Gambar 2. 4 <i>Layer-layer Analisis Overlay</i>	22
Gambar 2. 5 Contoh Formulir Data Lapangan yang Digunakan.	23
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian, Pengadaan Tanah Jalur Ganda (<i>Double track</i>) Kereta Api Lintas Surabaya - Mojokerto, Provinsi Jawa Timur.....	25
Gambar 3. 2 Diagram Alir Data Primer	29
Gambar 3. 3 Diagram Alir Data Sekunder	29
Gambar 3. 4 Diagram Alir Pengolahan Data	30
Gambar 3. 5 Diagram Alir Pengolahan Data	30
Gambar 3. 6 Diagram Alir Pengerjaan.....	31
Gambar 4. 1 Peta Bidang Objek Tanah Terdampak.....	39
Gambar 4. 2 Sebaran Sampel Nilai Pasar.....	44
Gambar 4. 3 Peta Zona NilaiTanah.....	49
Gambar 4. 4 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP	53
Gambar 4. 5 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar	54
Gambar 4. 6 Peta Zona Nilai Tanah.....	65
Gambar 4. 7 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AA	66
Gambar 4. 8 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AB	66
Gambar 4. 9 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AC	67
Gambar 4. 10 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AD	67
Gambar 4. 11 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AE	68
Gambar 4. 12 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AF.....	68
Gambar 4. 13 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AG	69
Gambar 4. 14 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AH	69
Gambar 4. 15 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP dengan <i>Buffer</i> Jarak Pasar Pagesangan.....	73
Gambar 4. 16 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP dengan <i>Buffer</i> Jarak Jalan Tol Surabaya-Porong	73

- Gambar 4. 17 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar
dengan *Buffer* Jarak Pasar Pagesangan 74
- Gambar 4. 18 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar
dengan *Buffer* Jarak Jalan Tol Surabaya-Porong. 74

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1	Data Nilai Wajar Indikasi Harga Bangunan	36
Tabel 4. 2	Biaya Pengganti Bidang Tanah Pengadaan	36
Tabel 4. 3	Rincian Biaya Kerugian Non Fisik	38
Tabel 4. 4	Data Nilai Wajar Indikasi Harga Tanah.....	38
Tabel 4. 5	Perhitungan NJOP Wilayah Terdampak	40
Tabel 4. 6	Perhitungan NJOP Pagesangan Agung I.....	41
Tabel 4. 7	Perhitungan NJOP Pagesangan Timur Tol	41
Tabel 4. 8	Perhitungan NJOP Pagesangan II	42
Tabel 4. 9	NJOP Tanah Objek Terdampak	42
Tabel 4. 10	NJOP Bangunan Objek Terdampak.....	43
Tabel 4. 11	Indikasi Nilai Bumi dan Bangunan.....	45
Tabel 4. 12	Hasil Perhitungan Nilai Pasar Tanah	46
Tabel 4. 13	Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona.....	47
Tabel 4. 14	Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain	48
Tabel 4. 15	Sampel Nilai Pasar Tanah Properti Pengadaan Tanah Zona AC	50
Tabel 4. 16	Sampel Nilai Pasar Tanah Properti Pengadaan Tanah Zona AH.....	50
Tabel 4. 17	Hasil Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP	51
Tabel 4. 18	Sampel Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar ...	51
Tabel 4. 19	Pengelompokan Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP...	53
Tabel 4. 20	Pengelompokan Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar	55
Tabel 4. 21	Harga Penggantian Fisik Tanah	56
Tabel 4. 22	Harga Penggantian Non Fisik	57
Tabel 4. 23	Nilai Tanah Wajar.....	58
Tabel 4. 24	Nilai Jual Objek Pajak Pengadaan Tanah	59
Tabel 4. 25	Nilai Pasar Bidang Tanah Terdampak	60

Tabel 4. 26	Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Jenis Data.....	61
Tabel 4. 27	Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Sumber Data	61
Tabel 4. 28	Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Jenis Penggunaan	62
Tabel 4. 29	Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Kedudukan Tanah	63
Tabel 4. 30	Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Jenis Hak Tanah.....	64
Tabel 4. 31	Nilai Indeksi Rata-rata Setiap Zona.....	64
Tabel 4. 32	Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP.....	70
Tabel 4. 33	Hasil Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar.....	71
Tabel 4. 34	<i>Buffering</i> Jarak CBD.....	75
Tabel 4. 35	Lahan Terbaik Objek Pengadaan Tanah	77

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Data Nilai Wajar Tanah Pengadaan	83
Lampiran 2	Data Nilai Wajar Bangunan	95
Lampiran 3	Biaya Kerugian Non Fisik <i>Solatium</i>	100
Lampiran 4	Data NJOP Tanah Pengadaan	107
Lampiran 5	Data NJOP Bangunan Pengadaan	112
Lampiran 6	Data Nilai Pasar Pengadaan	117
Lampiran 7	Peta Bidang Pengadaan Tanah	122
Lampiran 8	Peta Sebaran Objek Nilai Pasar.....	123
Lampiran 9	RCN Nilai Pasar.....	124
Lampiran 10	Indikasi Nilai Bumi	125
Lampiran 11	Penyesuaian untuk Perhitungan NIR.....	127
Lampiran 12	Peta Zona Nilai Tanah.....	129
Lampiran 13	Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP	130
Lampiran 14	Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar	133
Lampiran 15	Peta Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP	136
Lampiran 16	Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar ...	137
Lampiran 17	Peta Tematik <i>Buffer</i> Jarak CBD pasar Pagesangan Nilai Wajar terhadap NJOP	138
Lampiran 18	Peta Tematik <i>Buffer</i> Jarak CBD Jalan Tol Nilai Wajar terhadap NJOP.....	139
Lampiran 19	Peta Tematik <i>Buffer</i> Jarak CBD Pasar Pagesangan Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar	140
Lampiran 20	Peta Tematik <i>Buffer</i> Jarak CBD Jalan Tol Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar.....	141
Lampiran 21	SPPT dan Buku Pajak	142
Lampiran 22	Form Pendataan	144

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi suatu negara pastinya diikuti dengan perkembangan negara dan tatanan fisik negara tersebut. Kota Surabaya merupakan salah satu daerah perkotaan yang memiliki peranan sentral dalam pertumbuhan ekonomi khususnya di wilayah Jawa Timur. Pertumbuhan ekonomi searah dengan kepadatan penduduk di daerah tersebut, maka dibutuhkannya moda transportasi penunjang salah satunya kereta api. Kereta api merupakan transportasi darat yang dinilai efisien, aman dan cepat untuk saat ini. Untuk memaksimalkan fungsi kereta api diperlukan fasilitas jalur yang memadai agar lebih mencapai efisiensi maksimal. Pembangunan jalur ganda merupakan upaya untuk merevitalisasi perkeretaapian nasional seiring dengan disahkannya UU No. 23 tahun 2007, tentang Perkeretaapian.

Dengan adanya jalur ganda atau sering disebut dengan *double track* dapat menghasilkan peningkatan layanan kereta api, meningkatkan efisiensi serta mengurangi kemacetan lalu lintas dan terutama penghematan energi. Guna menunjang penambahan ruang untuk jalur rel ganda tersebut, dibutuhkan tanah dalam pengadaan jalur rel ganda untuk digunakan sebagai kepentingan umum. Dalam rangka peningkatan pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan tanah, maka akan dilaksanakan pembebasan tanah secara tepat dan seimbang dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah (KPSPI, 2014).

Pembebasan tanah atau pengadaan tanah merupakan kegiatan membebaskan atau menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang mempunyai hak atas tanah dan isinya dengan nilai tertentu. Pengadaan tanah sering kali menimbulkan masalah

, keributan dan polemik dalam pelaksanaannya (Mulyanti, 2013). Hambatan-hambatan tersebut terjadi dikarenakan adanya konflik kepentingan antara hak kepemilikan tanah dari pemilik lahan, serta aspek hukum dalam proses pembebasan tanah tersebut yang seringkali dirasa tidak sesuai. Adanya kegagalan kebijaksanaan pertanahan untuk menjamin akses pada tanah secara adil bagi setiap warga negara (Sadyohutomo, 2008).

Beberapa kendala yang sering dihadapi dalam menyediakan lahan untuk pembangunan meliputi mahalnya harga tanah, sulit dan lama mendapatkan tanah yang dibutuhkan, prosesnya yang berbelit-belit dan seringkali menimbulkan konflik di masyarakat. Dalam melaksanakan pembangunan yang terencana, efektif dan efisien serta tepat sasaran, pemerintah menyusun perencanaan tata ruang yang berbasis kewilayahan, antara lain dilaksanakan melalui penataan kembali fungsi dan tatanan tanah atau konsolidasi tanah, penguasaan dan penggunaan tanah untuk kepentingan bersama (KPSPI, 2015).

Pemerintah telah menerapkan peraturan untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian dengan biaya yang wajar dan tepat. Di Indonesia, pemerintah telah mengeluarkan regulasi berupa UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan bagi kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan lainnya. Penetapan besarnya ganti kerugian ini didasarkan pada azas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan (KPSPI, 2015). Dengan demikian diharapkan nantinya akan terjadi pengembalian ganti kerugian fisik maupun nonfisik yang sesuai dengan keadaan di lapangan, serta sesuai bagi pemilik hak yang sah atas tanah tersebut.

Penilaian terhadap pengadaan tanah tidak akan lepas dari sebuah ganti kerugian terhadap objek pembebasan yang sering

disebut dengan properti atau properti pembebasan. Objek pengadaan tanah berupa tanah itu sendiri, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan pada tanah tersebut, tanaman, kemudian benda yang berkaitan dengan tanah atau benda lainnya. Objek tersebut terdapat di atas tanah yang akan dibebaskan dan dapat dinilai disesuaikan dengan nilai jual objek yang memiliki pajak tersendiri dan nilai pasar objek, kemudian mengganti kerugian dengan harga yang wajar sesuai dengan azas dan dasar aturan yang ditetapkan oleh negara (KPSPI, 2015).

Penelitian ini akan meneliti perbandingan nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar properti pada pengadaan tanah untuk pembuatan jalur ganda (*double track*) kereta api yang terdapat di Kelurahan Pagesangan Kota Surabaya. Perbandingan nilai ditentukan melalui data nilai dilapangan dengan nilai yang telah ditentukan (nilai wajar), untuk mendapatkan hasil selisih yang nantinya dilakukan analisa hal-hal atau faktor pengaruh penyebab selisih nilai yang didapatkan menggunakan cara spasial. Kemudian untuk hasil akhir akan divisualisasikan dalam bentuk peta selisih Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai pasar properti pengadaan terhadap nilai wajar pengadaan.

1.2 Rumusan Masalah

Perumusan masalah pada penelitian ini adalah:

- a. Berapa selisih nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai pasar properti dari sebuah pengadaan tanah?
- b. Bagaimana visualisasi selisih nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai pasar properti?
- c. Faktor apa saja yang menyebabkan adanya perbedaan selisih nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai pasar properti?

1.3 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini antara lain:

- a. Wilayah objek penelitian yang dilakukan adalah pengadaan tanah jalur ganda (*double track*) kereta api wilayah Kelurahan Pagesangan Kota Surabaya.
- b. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data NJOP dan nilai pasar properti pada tahun 2018.
- c. Faktor analisis perbedaan meliputi faktor ekonomi dan sosial pada pengadaan tanah tersebut.

1.4 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mendapatkan selisih nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar properti suatu pengadaan tanah.
- b. Mengidentifikasi faktor penyebab perbedaan nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar properti.
- c. Menggambarkan dan menganalisa secara spasial selisih nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar properti dalam bentuk peta tematik.

1.5 Manfaat

Manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui perbedaan nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar properti suatu pengadaan tanah.
- b. Dapat dijadikan sebagai referensi acuan ganti kerugian suatu pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Mendapatkan informasi mengenai faktor penyebab perbedaan nilai.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah bertujuan untuk peningkatan pembangunan yang memerlukan tanah sehingga pengadaannya perlu dilakukan secara cepat, tepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Sedangkan menurut Koeswahyono (2012), pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritik didasarkan pada azas/ prinsip tertentu dan terbagi menjadi dua subsistem:

- a. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum
- b. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial)

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012, pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak merupakan pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Sedangkan objek pengadaan tanah sendiri adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Objek pengadaan tanah yang

dimaksud dapat diartikan sama dengan istilah properti atau properti pertanahan.

2.1.1 Kepentingan Umum

Suatu pengadaan tanah memiliki tujuan untuk perkembangan suatu negara dan kepentingan umum. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum kepada pihak-pihak yang berhak (KPSPI, 2014).

2.1.2 Ganti Kerugian

Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan ketentuan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial serta hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, maka hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang memiliki hak dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian dalam pengadaan tanah memiliki prinsip bahwa pemilik hak atas tanah mendapat ganti kerugian secara wajar dengan layak

dan adil (KPSPI, 2015). Penetapan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh penilai publik sebagai penilai independen yang profesional dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan, yang penetapannya dilakukan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia.

Ganti kerugian meliputi penggantian atau penukaran dengan nilai harga pada objek pengadaan tanah, meliputi:

- a. Kerugian fisik, objek untuk ganti kerugian fisik seperti; Tanah, bangunan, ruang atas tanah dan bawah tanah, tanaman, serta benda yang berkaitan dengan tanah dan dapat dinilai.
- b. Kerugian non fisik, merupakan biaya ganti kerugian yang disesuaikan dengan perundang-undangan, penggantian adanya pelepasan hak atas tanah, kerugian emosional (salatium), kerugian hilangnya pekerjaan atau bisnis (alih profesi), kerugian biaya transaksi, kompensasi masa tunggu (bunga), kerugian sisa tanah, kerugian bangunan yang terpotong dll (Pembahasan UU No. 2 Tahun 2012).

2.2 Penilaian

Penilaian merupakan ilmu praktis yang bersifat multi disiplin, dimana berkaitan dan mendukung ilmu pengetahuan lainnya, maka dari itu sangat penting untuk dipahami oleh para penilai karena banyak macam disiplin ilmu yang terkait. Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI), penilaian adalah proses suatu pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atau opini penilai secara tertulis atas nilai ekonomis suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan-peraturan yang berlaku (KPSPI, 2015).

Penilaian pada prinsipnya merupakan suatu proses indikasi, melalui suatu pengetahuan atau metode tertentu

terhadap suatu objek untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu. Penilaian aset perlu dibedakan dengan penilaian pada umumnya. Penilaian aset dilakukan khusus atas suatu aset (harta/ benda) dari suatu entitas kepemilikan. Penilaian aset (*appraisal/ valuation*) harus dipahami sebagai suatu proses ilmiah yang dilakukan seorang penilai untuk mendapatkan estimasi nilai suatu aset tertentu. Mengingat konsep aset yang dinilai adalah konsep hukum yang mempunyai nilai ekonomis, maka indikasi nilai yang dihasilkan dari suatu penilaian dituangkan dalam satuan moneter atau keuangan.

Beberapa bidang keilmuan yang sangat besar peranannya dalam menunjang bidang penilaian adalah ilmu ekonomi, ilmu Teknik dan ilmu Hukum. Dalam penilaian juga tidak lepas dari unsur subyektif seorang penilai yang berkaitan dengan pengalaman dan prediksi-prediksi tertentu sebelumnya. Sifat dari penilaian tersebut memberikan pengertian bahwa penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) dalam mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Hidayati, 2003).

2.3 Nilai

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) nilai adalah suatu pendapat atau opini seseorang dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset dapat diartikan dalam barang ataupun jasa. Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotesis, dimana hipotesis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu.

Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan. Harga adalah sejumlah uang yang terjadi pada saat jual beli atau pertukaran yang sebanding dan sesuai yang diberikan oleh pembeli dan diterima oleh penjual (Rahman, dkk, 1992 dalam Rijasa, dkk, 2014). Kedua istilah tersebut, yaitu nilai dan harga memiliki hubungan fungsional. Dalam suatu pengadaan tanah nilai menjadi hal pokok dalam proses penentuan ganti kerugian nantinya.

2.3.1 Nilai Pasar

Prinsip nilai bagi pemilik tanah adalah nilai pasar dengan dasar bahwa pemilik tanah yang dianggap sebagai penentu penuh akan harga penjualan tanahnya. Pada dasarnya nilai pasar adalah nilai suatu objek yang didasarkan pada opini pemilik tanah bukan nilai dari sisi pembeli. Lebih detailnya, nilai pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh pada suatu aset di tanggal penilaian antara penjual dan pembeli akan aset tanah dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

2.3.2 Penyesuaian Nilai

Analisis nilai pasar dilakukan untuk mendapatkan nilai pasar dari data transaksi. Semua data transaksi jual beli yang ditetapkan pada tanggal penilaian tertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi data jual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar. Beberapa contoh perhitungan dibawah ini:

a. Penyesuaian Status Hak

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 perlu disesuaikan harga tanah pada saat transaksi dengan memperhatikan status dari hak atas tanah dengan menggunakan acuan sebagai berikut :

Hak Milik : 0 %

Hak Guna Bangunan : 2 – 10 %

Non Sertifikat : 10 – 30 %

Dengan arah penyesuaian positif (+)

b. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 koreksi nilai jenis data transaksi menggunakan persamaan berikut :

$$HK = HT + \{(\%K) \times HT\} \quad (1)$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

%K : presentase koreksi (penawaran = 10% ; transaksi = 0%) untuk penyesuaian

2.3.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

NJOP merupakan nilai yang ditetapkan negara sebagai dasar pengenaan pajak bagi PBB. NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/ Walikota. Nilai ini ditentukan dari harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Menurut Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP dapat ditentukan dengan melalui:

- a. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/ metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/ metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/ metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan dengan dasar NJOP sebagai dasar pengenaan PBB adalah, sebagai berikut:

- a. Dasar Perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya persentase NJKP adalah sebagai berikut:
 - Objek pajak perkebunan adalah 40%
 - Objek pajak kehutanan adalah 40%
 - Objek pajak pertambangan adalah 40%
 - Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan):
 - Apabila NJOP-nya \geq Rp1.000.000.000,00 adalah 40%
 - Apabila NJOP-nya $<$ Rp1.000.000.000,00 adalah 20%
- b. NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/ atau bangunan yang tidak kena pajak.

Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/ Kota berbeda, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu Tahun Pajak.
 - Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.
- c. Rumus penghitungan PBB = Tarif x NJKP
- Jika $NJKP = 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
maka besarnya PBB
 $= 0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
 $= 0,2\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
 - Jika $NJKP = 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
maka besarnya PBB
 $= 0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
 $= 0,1\% \times (NJOP - NJOPTKP)$

2.3.4 Nilai Wajar

Nilai wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset dalam transaksi yang teratur diantara pembeli atau pelaku pasar. Nilai wajar ditentukan dengan layak dan adil. Dasar penilaian yang digunakan dalam pengadaaan tanah adalah nilai penggantian wajar. Nilai penggantian ini didasarkan pada:

- a. Kepentingan pemilik, dapat diartikan seorang pemilik memiliki peran penguasaan dan kepemilikan akan haknya mengenai tanah yang dimiliki.
- b. Kesetaraan dengan nilai pasar, adalah salah satu dasar dalam pembentukan nilai dengan

memperhatikan data pasar. Untuk beberapa real properti yang memiliki data pasar terbatas atau sama sekali tidak ada data pasarnya, maka nilai pasar yang dimaksud dapat disetarakan dengan nilai berdasarkan potensi penggunaannya tanpa melihat kepentingan rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Nilai penggantian secara wajar (NPW) harus lebih tinggi dari nilai pasar properti, atau minimal sama dengan nilai transaksi ganti rugi dari kondisi properti sejenis apabila perbandingannya adalah properti sejenis dari transaksi ganti kerugian. NPW paling tidak sama dengan nilai pasar bila tidak ada kerugian non fisik, NPW merupakan ganti kerugian yang adil dan layak bagi pemilik dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah (KPSPI, 2015).

$$\text{NPW} = \text{Kerugian Fisik} + \text{Kerugian Non Fisik} \quad (1)$$

Nilai penggantian secara wajar diperoleh dari biaya kerugian penggantian fisik dan biaya kerugian penggantian non fisik.

2.3.5 Kerugian Fisik

Objek penilaian yang terdiri dari kerugian fisik meliputi :

- a. Tanah, dapat terdiri dari peruntukan seperti pertanian, permukiman, industri atau komersial,
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah, dilihat Hak Guna Ruang Atas Tanah meliputi hak atas permukaan bumi tempat pondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepemilikan

bangunan, dan Hak Guna Ruang Bawah Tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/ keluar tubuh bumi dan hak membangun dan memakai ruang dalam tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi.

- c. Bangunan, dapat terdiri bangunan residensial, industri, komersil
- d. Tanaman, dapat terdiri dari tanaman semusim, hortikultura atau tanaman keras/ tahunan
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan (KPSPI, 2015)

2.3.6 Kerugian Non Fisik

Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dan diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal- hal yang berkaitan dengan :

- a. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan, meliputi :
 - Adanya potensi kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi.
 - Kerugian emosional (*solatium*), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik. Kriteria penghitungan *solatium* kerugian non fisik dapat dilakukan dengan memperhatikan:
 - Masa tinggal yang dapat diukur dari besaran kerugian atas sifat penghunian

rumah tinggal secara individu. Sehingga pengukuran tersebut dapat menggunakan kriteria terhadap lama masa tinggal serta kedudukan bangunan rumah yang dilihat dari fungsinya sebagai sarana hunian;

- Dimensi tapak tanah (luas tapak tanah) yang wajar.
- Potensi HBU (*Highest and Best Uses analysis*) merupakan sebuah konsep manajemen aset properti riil dalam optimalisasi aset dan penilaian aset (KPSPI, 2015).

Berikut tabel kriteria *solatium* dan ketentuan berdasarkan Standar Penilai Indonesia tahun 2015.

Tabel 2. 1 Kriteria *Solatium* Kerugian Non Fisik

Kriteria <i>Solatium</i>	RT-1A	RT-2A	RT-1B	RT-2B
Masa Tinggal < 3 tahun	5% dari Nilai kerugian fisik	5% dari Nilai kerugian fisik	5% dari Nilai kerugian fisik	5% dari Nilai kerugian fisik
Masa Tinggal 4 - 9 tahun	10%	10%	10%	10%
Masa Tinggal 10 -19 tahun	15%	15%	15%	15%
Masa Tinggal 20 - 29 tahun	20%	20%	20%	20%
Masa Tinggal >30 tahun	30%	30%	30%	30%
Dasar Perhitungan	Indikasi nilai pasar Rumah Tinggal (tanah dan bangunan) dengan memperhatikan HBU permukiman	1. Indikasi nilai pasar Rumah Tinggal (tanah dan bangunan) dengan memperhatikan HBU permukiman dengan luas tapak tanah yang wajar/seimbang untuk rumah tinggal	Indikasi nilai pasar bangunan Rumah Tinggal	Indikasi nilai pasar bangunan Rumah Tinggal

Kriteria Solatium	RT-1A	RT-2A	RT-1B	RT-2B
		2. Indikasi nilai pasar tanah berlebih tidak diperhitungkan		

Keterangan asumsi :

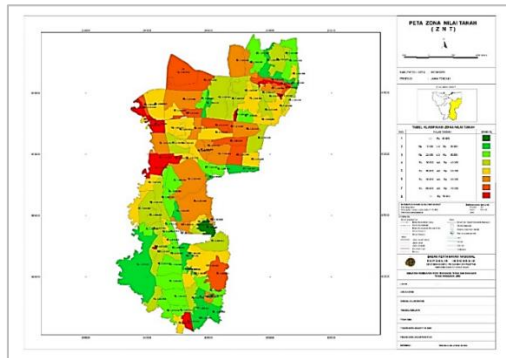
- RT-1A: Rumah tinggal dengan luas tanah yang cukup (seimbang antara tapak tanah dan tapak bangunan) dengan peruntukan lokasi permukiman atau kondisi eksisting rumah tinggal yang ada pada saat penilaian sebagai pemanfaatan tertinggi dan terbaiknya (HBU) didapati sebagai rumah tinggal;
- RT-2A: Rumah tinggal dengan luas tanah yang lebih besar (memiliki tanah berlebih) dengan peruntukan lokasi permukiman atau kondisi eksisting rumah tinggal pada saat penilaian memiliki HBU sebagai rumah tinggal,
- RT-1B: Rumah tinggal dengan luas tanah yang cukup (seimbang antara tapak tanah dan tapak bangunan) namun peruntukan lokasi pada saat penilaian telah berkembang menjadi peruntukan lain (bukan permukiman) sehingga potensi HBU diperkirakan bukan sebagai rumah tinggal atau telah berkembang menjadi alternatif lain,
- RT-2B: Rumah tinggal dengan luas tanah yang lebih besar (memiliki tanah berlebih) namun peruntukan lokasi pada saat penilaian telah berkembang menjadi peruntukan lain (bukan permukiman)

- sehingga potensi HBU diperkirakan bukan sebagai rumah tinggal atau telah berkembang menjadi alternatif lain.
- b. Biaya transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Kompensasi masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.
 - d. Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya.
 - e. Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

2.4 Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak (properti) yang mempunyai nilai indikasi rata-rata (NIR) sama, yang dibatasi oleh batas penguasaan/ kepemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa atau kelurahan (Ambarita, dkk 2016). Pada gambar 2.1 menunjukkan zona nilai tanah pada kota Jakarta di tahun 2009. Warna hijau menunjukkan nilai tanah dengan nilai paling rendah. Warna kuning menunjukkan nilai tanah diatas warna hijau. Warna merah menunjukkan nilai tanah paling tinggi. Diantara warna utama

tersebut terdapat gradasi warna. Gradasi warna dari terang ke gelap menunjukkan peningkatan nilai tanah.



Gambar 2. 1 Zona Nilai Tanah
(Sumber : BPN Jakarta, 2009)

2.5 Penilaian Properti

Menurut Siregar, mendefinisikan penilaian adalah suatu pekerjaan dalam memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi atau perhitungan manfaat ekonomi (*calculation of worth*) menjadi suatu nilai tertentu pada saat tertentu. Nilai suatu properti merupakan pusat perhatian dari anggota masyarakat yang terlibat di dalam kegiatan yang berkenaan dengan *real estate*. Istilah nilai sering digunakan secara kurang tepat dalam percakapan sehari-hari, tetapi di dalam ekonomi istilah tersebut mempunyai arti khusus yang berbeda dengan istilah yang berkaitan dengan harga, pasar dan juga biaya. Suatu benda dikatakan mempunyai nilai apabila benda itu bermanfaat bagi manusia.

Nilai adalah sejumlah uang yang setara dengan milik (properti) yang dapat memberikan keuntungan dari kepemilikan tersebut. Nilai dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian properti tersebut

(Prawoto, 2015). Nilai dalam konteks pasar properti adalah nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual yang ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak. Estimasi nilai diperlukan dalam penilaian, jenis dari nilai yang diminta harus didefinisikan di permulaan. nilai yang dikehendaki bisa nilai pasar, nilai asuransi, *going concern value*, *assessed value*, *use value*, *investment value* atau jenis nilai yang lain. Tujuan dari penilaian merupakan dasar dari kesimpulan nilai akhir, yang tidak berubah untuk mengakomodasikan penggunaan penilaian. Struktur laporan penilaian dilakukan sesuai dengan maksud penggunaan estimasi nilai.

2.6 Tata Cara Penilaian

Dalam menilai terdapat beberapa parameter yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi ke VI tahun 2015, yang digunakan sebagai parameter penyesuaian sehingga nilai yang ada tersebut menjadi nilai yang sesungguhnya. Parameter dalam penilaian properti ada beberapa jenis yang semuanya dapat bernilai positif atau negatif tergantung pada kondisi parameter tersebut. Parameternya adalah :

- a. Luas Bumi
- b. Luas Bangunan
- c. Status Kepemilikan
- d. Kondisi Bangunan
- e. Kontur Tanah
- f. Elevasi Terhadap Paras Jalan
- g. Bentuk Jalan
- h. Kedudukan Tanah
- i. Lokasi

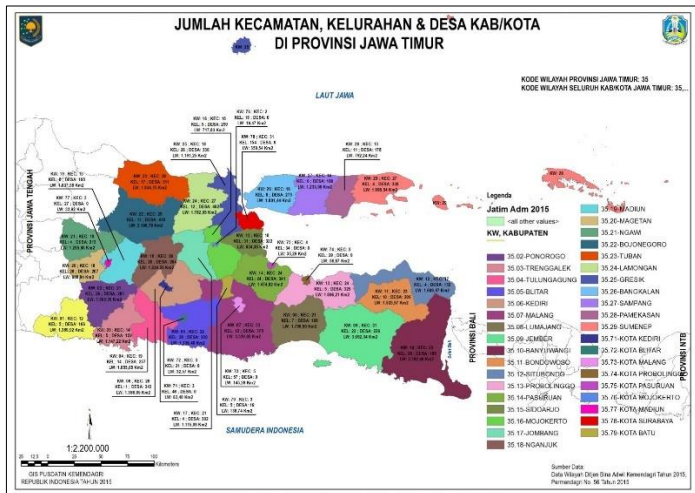
2.7 Kartografi

Kartografi adalah seni, ilmu pengetahuan, dan teknologi tentang pembuatan peta-peta, sekaligus mencakup studinya sebagai dokumen ilmiah dan hasil karya seni. Sedangkan peta adalah gambaran/ representasi unsur atau kenampakan kenampakan abstrak, atau yang ada kaitannya dengan permukaan bumi atau benda-benda angkasa dan umumnya digambarkan (International Cartographic Association, 1973).

2.8 Peta Tematik

Peta tematik dimaksudkan sebagai peta yang memuat atau menonjolkan tema (unsur) tertentu (Yuwono, 2001). Dapat diartikan bahwa peta tematik merupakan peta yang melukiskan kenampakan tertentu atau menonjolkan satu macam data saja pada wilayah yang dipetakan. Peta tematik dimaksudkan sebagai peta yang memuat atau menonjolkan tema (unsur) tertentu. Walaupun temanya tertentu, tetapi sering peta tersebut membutuhkan "tempat" untuk wadah peta ini yaitu peta topografi (Yuwono, 2001). Oleh karena itu terkadang dalam peta tematik masih ada beberapa unsur pada peta topografi yang ikut pada lembar peta tersebut. Contoh peta tematik:

- Peta jaringan (jaringan pipa air minum, peta jaringan jalan, jaringan telekomunikasi, jaringan listrik, jaringan irigasi dll),
- Peta ketinggian (kontur, *Digital Terrain Model/ Digital Elevation Model*),
- Peta tata guna lahan seperti sawah, hutan, kebun, ladang,
- Peta penyebaran penduduk
- Peta batas administrasi, dll.



Gambar 2. 2 Contoh Peta Tematik Tentang Jumlah Kecamatan, Kelurahan dan Desa di Jawa Timur
(Sumber: Kemendagri 2015)

2.9 Analisis Spasial

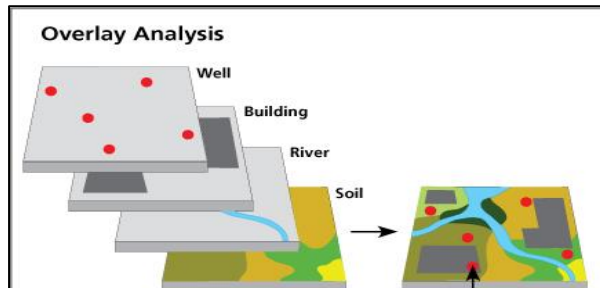
Analisa merupakan suatu proses yang melibatkan sejumlah perhitungan dan/ atau evaluasi logika matematis dalam rangka mentransformasikan suatu data menjadi informasi yang berguna. Suatu metode analisa data disebut analisa spasial jika hasil dari analisa tersebut dipengaruhi oleh lokasi dari objek yang dianalisa. Jika lokasi dari satu atau beberapa fitur dipindahkan, maka hasil analisa yang dilakukan akan berubah. Dua hal yang penting dalam analisa spasial yaitu:

- **Analisis Proximity**, merupakan analisis geografi yang berbasis pada jarak antar *layer*, dalam hal ini menggunakan proses *buffering* (membangun lapisan pendukung disekitar *layer* dalam jarak tertentu) untuk menentukan dekatnya hubungan antar sifat bagian yang ada.



Gambar 2. 3 Analisis *Proximity Buffering*
(Sumber : Buckey, 1997)

- Analisis *Overlay*, proses integrasi data dari lapisan *layer-layer* yang berbeda disebut *overlay*. Secara sederhana, hal ini dapat disebut operasi visual, tetapi operasi ini secara analisa membutuhkan lebih dari satu *layer*, untuk dijoin secara fisik (Bafdal dkk, 2011).



Gambar 2. 4 *Layer-layer Analisis Overlay*
(Sumber: Setiawan, 2016)

2.10 Form Data

Data survei yang didapatkan perlu dilakukan validasi langsung kepada yang bersangkutan untuk mendapatkan data yang akurat dan sesuai dengan data survei yang didapatkan sebelumnya. Validasi dilakukan secara acak dan menyebar disetiap titik pada masing-masing terdampak dengan formulir

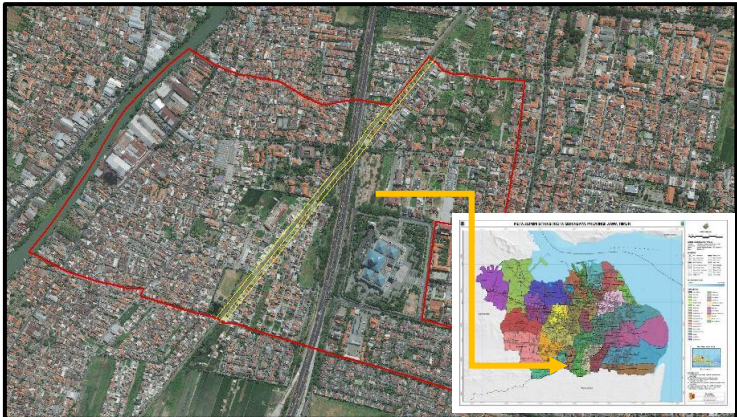
harga pasar yang dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Novian, dkk (2017) mengemukakan dalam kesimpulan dari penelitiannya bahwa semakin jauh jarak bidang tanah terhadap variabel-variabel (aksesibilitas) tersebut maka semakin murah harga tanah tersebut. Yuristasari, dkk (2016) dalam penelitiannya menjelaskan perbedaan hasil prediksi parameter faktor aksesibilitas terhadap perbedaan nilai tanah dipengaruhi berbagai macam faktor-faktor dalam penentuan nilainya diantaranya adalah pusat bisnis dan ekonomi, jalan, pemukiman, fasilitas dll.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian Tugas Akhir ini mengambil studi di daerah Kelurahan Pagesangan Kota Surabaya yang secara geografis terletak di $112^{\circ} 42' 49,19''$ BT dan $7^{\circ} 19' 59,23''$ LS. Lebih tepatnya terletak pada sebuah pengadaan tanah untuk jalur ganda (*double track*) kereta api Lintas Surabaya - Mojokerto.



Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian, Pengadaan Tanah Jalur Ganda (*Double Track*) Kereta Api Lintas Surabaya - Mojokerto, Provinsi Jawa Timur
(Sumber: SAS Planet 2017)

3.2. Data dan Peralatan

Dalam Penelitian ini digunakan data dan peralatan penunjang kegiatan penelitian tugas akhir sebagai berikut:

3.2.1. Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian Tugas Akhir ini berupa data sekunder dan akan dilakukan validasi, meliputi:

1. Data Hasil Survei Harga Pasar Properti Pengadaan Tanah Tahun 2018,
2. Data Kerugian Fisik dan Non Fisik Objek Pengadaan Tanah Tahun 2018,
3. Data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pengadaan Tanah Tahun 2018,
4. Peta Administrasi Kelurahan Pagesangan Kota Surabaya,
5. Peta Bidang Pengadaan Tanah Jalur Ganda (*Double Track*) Kereta Api Lintas Surabaya-Mojokerto Kelurahan Pagesangan Surabaya.

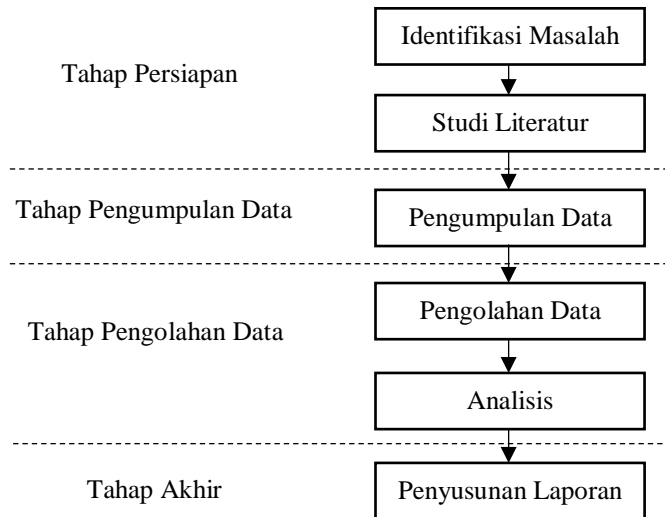
3.2.2. Peralatan

Adapun peralatan yang digunakan pada penelitian Tugas Akhir ini, meliputi:

- a. Perangkat keras (*Hardware*)
 1. Laptop dan komputer yang digunakan untuk seluruh proses pengolahan data hingga pelaporan penelitian.
 2. *GPS Handheld*
- b. Perangkat lunak (*Software*)
 1. Microsoft Office (Microsoft Word, Microsoft Excel)
 2. ArcGIS 10.3

3.3. Metode Pekerjaan

Tahapan yang akan dilaksanakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:



3.3.1 Tahap Persiapan

Pada tahap persiapan, kegiatan yang dilakukan diantaranya:

a. **Identifikasi Masalah**

Pada Tahapan ini dilakukan penentuan masalah yang akan diselesaikan, yaitu melakukan analisa terhadap nilai tanah pengadaaan tanah untuk kepentingan umum. Pengadaaan tanah untuk perencanaan pembuatan jalur ganda kereta api wilayah kelurahan Pagesangan, kecamatan Jambangan, Kota Surabaya.

b. **Studi Literatur**

Kegiatan ini dilakukan untuk mencari informasi dan mendapatkan referensi yang menunjang kegiatan penelitian tugas akhir ini, dapat berupa teori, rumus dan atau data dari buku, jurnal, majalah, internet ataupun dari sumber lainnya. Referensi yang

digunakan berhubungan dengan penilaian tanah, standar penilaian indonesia, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, peta zona nilai tanah, faktor penentu nilai tanah, dan lain-lain.

3.3.2 Tahap Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data terbagi menjadi 2, yaitu untuk data primer dan data sekunder, berikut diantaranya:

a. Data Primer

Data primer yang digunakan berupa data survei langsung untuk sampel data yang akan digunakan dalam penelitian ini. Sampel yang diambil adalah sampel NJOP untuk wilayah terdampak kelurahan Pagesangan, kota Surabaya. Dengan rincian sampelnya adalah 1 sampel setiap blok terdampak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) untuk mengetahui nilai NJOP dan PBB yang selanjutnya dijadikan sebagai dasar perhitungan data NJOP objek terdampak. Selanjutnya ialah data pasar properti untuk pembuatan Zona Nilai Tanah, dan sebagai data nilai pasar objek terdampak pengadaan tanah.

b. Data Sekunder

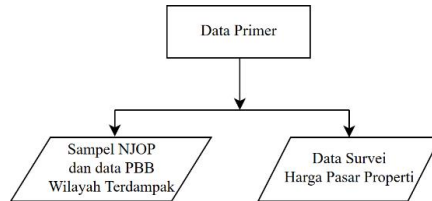
Data sekunder Data Sekunder yang digunakan berupa data nilai wajar pengadaan tanah perencanaan jalur gandan kelurahan Pagesangan, Peta Bidang Pengadaan Tanah, data PBB dan sampel NJOP objek wilayah pagesangan yang telah tersedia sejak awal dimulainya penelitian tugas akhir ini.

3.3.3 Tahap Pengolahan Data

Adapun alur tahap pengolahan data pada penelitian tugas akhir ini sebagai berikut:

i. Data Primer

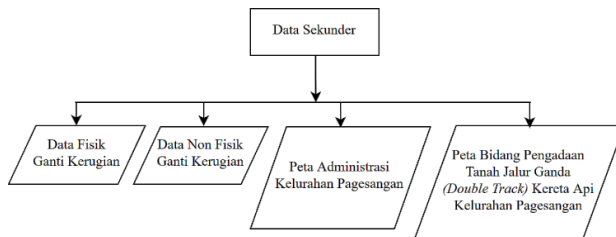
Adapun diagram alir untuk data primer sebagai berikut:



Gambar 3. 2 Diagram Alir Data Primer

ii. Data Sekunder

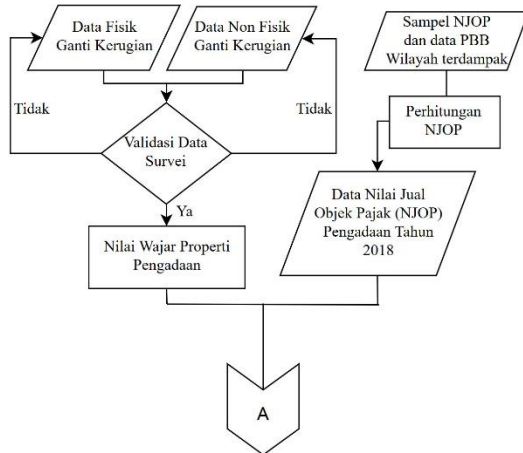
Adapun diagram alir untuk data sekunder sebagai berikut:



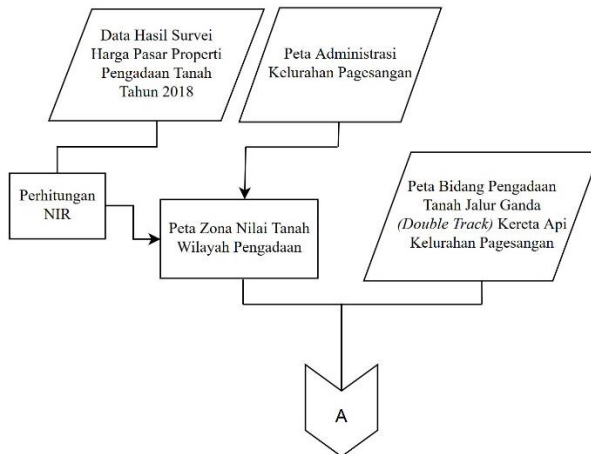
Gambar 3. 3 Diagram Alir Data Sekunder

iii. Pengolahan Data

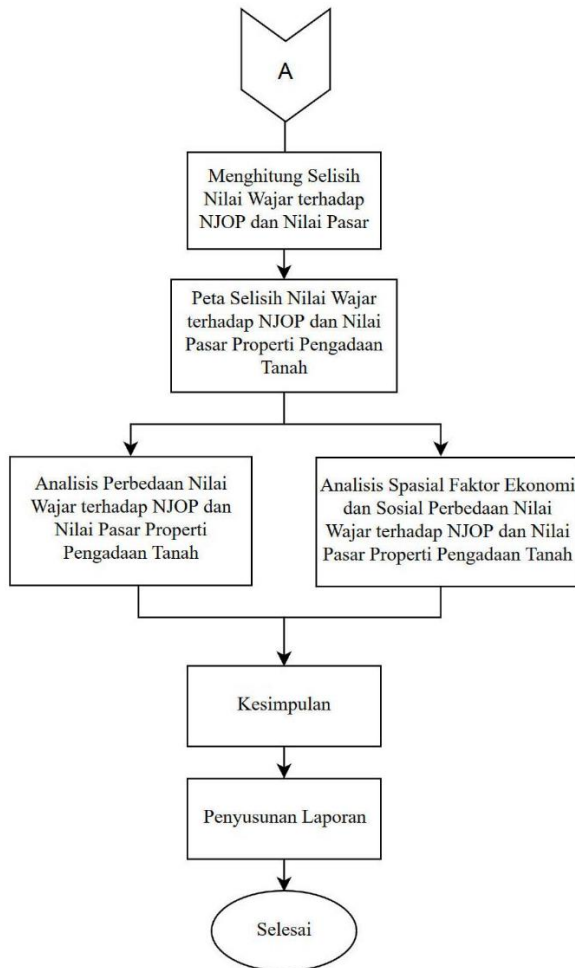
Adapun diagram alir pengolahan data untuk penelitian tugas akhir ini, sebagai berikut:



Gambar 3. 4 Diagram Alir Pengolahan Data



Gambar 3. 5 Diagram Alir Pengolahan Data



Gambar 3. 6 Diagram Alir Pengerjaan

Penjelasan Diagram Alir:

- a. Data terbagi menjadi dua jenis yaitu data primer dan data sekunder Data primer didapatkan dengan pengambilan data secara langsung di lapangan. Data primer terbagi

menjadi 2 jenis yaitu data NJOP PBB dan data Harga Pasar, meliputi lokasi properti menggunakan GPS *handheld* dan data harga properti. Selanjutnya ialah data sekunder, data sekunder terbagi menjadi 4 data meliputi data nilai wajar yang terbagi kedalam 2 bagian yaitu data kerugian fisik dan nonfisik. Kemudian peta bidang perencanaan pengadaan tanah dan peta administrasi wilayah pagesangan, Surabaya.

- b. Data nilai wajar yang didapatkan dari instansi yang terkait dalam pendataan area terdampak perencanaan jalur ganda kereta api lintas Surabaya - Mojokerto wilayah kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya. Data yang didapat berupa lokasi koordinat titik pengukuran GPS berikut dengan data luas bangunan dan tanah serta hasil survei mengenai properti yang ada, kerugian non fisik dan fisik yang telah tervalidasi terhadap yang bersangkutan dengan mengedepankan aspek ganti rugi yang adil dan sesuai dengan aturan. Kemudian didapatkan nilai wajar atau ganti kerugian dari penilai tanah yang bersangkutan dan berhak menilai sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.
- c. Perhitungan nilai tanah ini digunakan metode Perbandingan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*). Nilai tanah ini didapatkan dari data Informasi Harga Tanah, akan tetapi harus melalui penyesuaian-penyesuaian terlebih dahulu sehingga nilainya bisa didapatkan dengan cukup

- akurat dan relevan. Kemudian dilakukan perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).
- d. Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dilakukan dengan cara menjumlahkan data nilai tanah tersebut dan di ambil rata-rata sehingga mendapatkan NIR pada masing-masing zona. Zona yang tidak memiliki data harga jual, maka untuk ZNT tersebut, penentuan NIR dilakukan dengan cara memakai data pembanding dari zona yang ada, data yang pakai sebagai pembanding minimal 3 zona (ZNT). Dan setelah itu dilakukan analisis antara NIR di zona yang satu dengan yang lainnya.
 - e. Data sampel Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diketahui dari surat Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) wajib pajak. Dan data Pajak Bumi Bangunan (PBB) didapatkan dari kelurahan Pagesangan. Data NJOP dan PBB yang didapatkan dari survei wilayah terdampak pengadaan selanjutnya dihitung untuk mendapatkan jumlah total NJOP terkena PBB objek terdampak sebagai pembanding nilai nantinya.
 - f. Pembuatan zona nilai tanah didasarkan pada harga pasar yang telah didapatkan dan dilakukan perhitungan NIR. Pada kegiatan ini dilakukan pembuatan batas atau zona imajiner baru di wilayah lokasi penelitian yaitu Kelurahan Pagesangan. Hal-hal yang dipertimbangkan dalam pembuatan Zona Nilai Tanah ialah sebagai berikut:
 - i. Aksesibilitas
 - ii. Peruntukan Tanah
 - iii. Identifikasi Penentu Nilai Tanah

- g. Dari data yang telah didapatkan kemudian dilakukan perhitungan selisih harga dari nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek pajak (NJOP) dan nilai wajar terhadap nilai pasar dari perhitungan NIR dan zona nilai tanah sebelumnya.
- h. Dengan perhitungan yang telah dilakukan, maka tahap selanjutnya ialah menggambarkan dalam bentuk peta tematik. Setelah itu hasil yang didapatkan kemudian dilakukan analisa secara spasial dan mengetahui faktor penyebab yang mempengaruhi perbedaan nilai tersebut.
- i. Setelah didapatkan hasil analisa kemudian dilakukan penarikan kesimpulan.

3.3.4 Tahap Akhir

Pada tahap ini akan dilakukan penyusunan laporan tugas akhir ini. Laporan ini berisikan mengenai hasil dari seluruh kegiatan dari awal, proses, hingga hasil akhir penelitian tugas akhir.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Data Nilai Wajar Pengadaan Tanah

Objek terdampak merupakan properti yang terkena pengadaan tanah dimana diukur dari Rel perencanaan sejauh 15 meter kesisi samping kanan dan kiri. Data nilai wajar didapatkan dari penilai tanah yang mendapatkan kewenangan menilai pengadaan tanah jalur ganda PT. KAI lintas Surabaya-Mojokerto wilayah kelurahan Pagesangan. Sesuai dengan Undang-undang No 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 memberikan kewenangan kepada Penilai Publik untuk menghitung nilai ganti kerugian atau nilai penggantian wajar. Data ini meliputi nilai penggantian ganti rugi secara fisik dan non fisik. Data kerugian fisik berupa penggantian bangunan dan tanah, sedangkan untuk kerugian non fisik adalah penggantian kerugian *solatium* atau emosional.

4.1.1 Nilai Indikasi Penggantian Bangunan

Dari data yang didapatkan menunjukkan bahwa harga penggantian baru *Replacement Cost New* (RCN) bangunan disesuaikan dengan jumlah lantai bangunan, kondisi bangunan serta klasifikasi bangunan. Sedangkan klasifikasi rumah digolongkan pada jenis rumah sederhana, maka faktor pembeda terletak pada jumlah lantai bangunan, semakin banyak jumlah lantai maka semakin mahal biaya penggantian baru menurut peraturan. Untuk penggantian bangunan (RCN) dikeluarkan oleh MAPPI dengan metode Biaya Teknik Bangunan (BTB). Didasarkan pada wilayah Jawa Timur rumah tinggal sederhana, dengan rincian bangunan 1 lantai diindikasikan biaya penggantian baru (RCN) bangunan sebesar Rp 2.221.722 dan untuk jumlah 2 lantai sebesar Rp 3.561.553.

Perhitungan data Nilai Penggantian Wajar (NPW) untuk bangunan, dengan cara mengalikan jumlah total luasan bangunan yang terdampak dengan indikasi harga penggantian baru (RCN) bangunan..

$$NW \text{ Bangunan} = L \text{ Bangunan} \times \text{Indikasi Harga} \quad (2)$$

Tabel 4. 1 Data Nilai Wajar Indikasi Harga Bangunan

ID	Jumlah Lantai	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi Harga Banunan Sederhana (/m ²)	Jumlah NPW Bangunan Terdampak
U 01	1	48	Rp2.221.722	Rp106.642.656
U 09	1	65	Rp3.561.553	Rp231.500.945
U 38	2	68	Rp3.561.553	Rp242.185.604
U 49	1	490	Rp2.221.722	Rp1.088.643.780
U 59	2	20	Rp3.561.553	Rp71.231.060
S 01	1	120	Rp2.221.722	Rp266.606.640
S 32	1	127	Rp2.221.722	Rp282.158.694
S 60	1	4	Rp2.221.722	Rp8.886.888
S 74	1	23	Rp2.221.722	Rp106.642.656
S 88	2	3	Rp3.561.553	Rp10.684.659
S 93	1	3	Rp2.221.722	Rp6.665.166

Jumlah total penggantian bangunan sebesar Rp18.835.031.411. Data diatas merupakan beberapa data yang ditampilkan untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 2.

4.1.2 Nilai Wajar untuk Penggantian Tanah

Tabel 4. 2 Biaya Pengganti Bidang Tanah Pengadaan

No	RT	RW	Alamat	Jumlah Objek	Biaya Pengganti (Per m ²)
1	007	001	Jl. Pagesangan Agung I	48	Rp 1.800.000,00

No	RT	RW	Alamat	Jumlah Objek	Biaya Pengganti (Per m ²)
2	008	002	Jl. Pagesangan Agung I	1	Rp 1.800.000,00
3	006	001	Jl. Pagesangan Timur Tol	11	Rp 1.650.000,00
4	006	003	Jl. Pagesangan Asri	16	Rp 1.550.000,00
5	007	003	Jl. Pagesangan Asri	17	Rp 1.550.000,00
6	005	002	Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan	46	Rp 1.600.000,00
7	006	002	Jl. Pagesangan II	16	Rp 1.600.000,00

Perhitungan data penggantian secara wajar tanah terdampak pengadaan tanah yaitu, dengan cara mengalikan biaya pengganti dengan Jumlah total luasan tanah yang terdampak dari garis 15 meter kesisi kanan dan kiri dari rel perencanaan. Objek survei yang dilakukan berjumlah 155 objek dan objek yang terdampak dari pengadaan tanah tersebut sebanyak 129 objek. Dan ditambahkan biaya kerugian non fisik.

$$NW \text{ Tanah} = (\text{Luas Tanah} \times \text{Indikasi Harga}) + \text{Nilai Ganti Kerugian Non Fisik} \quad (1)$$

Data rincian perkiraan biaya kerugian non fisik pengadaan tanah jalur ganda kereta api lintas Surabaya-Mojokerto kelurahan Pagesangan, sebagai berikut:

Tabel 4. 3 Rincian Biaya Kerugian Non Fisik

Kerugian	Jumlah	Biaya Total Kerugian Non Fisik
Biaya Non Fisik	30 % dari kerugian fisik	Rp10.016.169.423

Dilihat dari Tabel 4. 3 untuk setiap objek akan mendapatkan biaya tambahan berupa kerugian non fisik sebesar 30% dari biaya kerugian fisik (tanah dan bangunan) masing-masing objek pengadaan tanah.

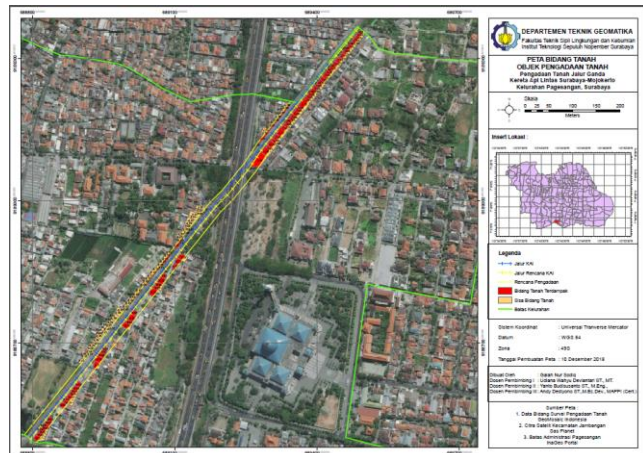
Tabel 4. 4 Data Nilai Wajar Indikasi Harga Tanah

ID	Luas Terdampak (m²)	Indikasi Harga Tanah (/m²)	Biaya Kerugian Non Fisik	Jumlah Nilai Wajar Tanah Terdampak
U 01	56	Rp1.800.000	Rp62.232.797	Rp163.032.797
U 09	66	Rp1.800.000	Rp105.090.284	Rp223.890.284
U 38	71	Rp1.800.000	Rp110.995.681	Rp238.795.681
U 49	516	Rp1.800.000	Rp605.233.134	Rp1.534.033.134
U 59	27	Rp1.650.000	Rp34.734.318	Rp79.284.318
S 01	123	Rp1.550.000	Rp137.176.992	Rp327.826.992
S 32	127	Rp1.550.000	Rp143.702.608	Rp340.552.608
S 60	4	Rp1.600.000	Rp4.586.066	Rp10.986.066
S 74	23	Rp1.600.000	Rp26.369.882	Rp63.169.882
S 88	3	Rp1.600.000	Rp4.645.398	Rp9.445.398
S 93	3	Rp1.600.000	Rp3.439.550	Rp8.239.550

Jumlah total penggantian tanah sebesar Rp24.568.369.423. Data diatas merupakan sampel data yang ditampilkan, untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 1.

4.1.3 Peta Bidang Pengadaan Tanah

Data yang diperoleh selanjutnya ditampilkan dalam bentuk Peta Objek Pengadaan Tanah.



Gambar 4. 1 Peta Bidang Objek Tanah Terdampak

Dengan menampilkan data, dapat diketahui posisi lokasi objek terdampak pengadaan tanah. Dengan peta bidang objek tanah pengadaan dapat mengetahui objek terdampak secara riil di lapangan. Hasil tampilan data dapat dilihat pada Gambar 4. 1 untuk lebih jelasnya dapat dilihat di Lampiran 7. Penelitian ini membandingkan nilai tanah, sedangkan untuk nilai bangunan adalah sekedar untuk mengetahui harga, karena nilai RCN merupakan nilai yang cepat berubah disesuaikan dengan kondisi di lapangan (KPSPI, 2015). Jadi untuk peta bidang objek terdampak pengadaan tanah hanya ditampilkan bidang tanahnya saja.

4.2 Nilai Jual Objek Pajak

Data NJOP didapatkan dari data PBB objek terdampak pengadaan tanah, data diperoleh dari buku pajak yang kemudian disesuaikan dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) secara acak pada daerah terdampak untuk mengetahui nilai tanah menurut NJOP. Buku pajak , buku

pajak berisikan PBB terutang masing-masing objek pajak di kelurahan Pagesangan, sedangkan SPPT berisikan perhitungan PBB berdasarkan NJOP, maka dapat mengetahui besaran NJOP yang valid disetiap objek pengadaan tanah dalam penelitian ini. Perhitungan NJOP setiap daerah berbeda-beda disesuaikan dengan aturan dan kebijakan pemerintah kota atau daerah masing-masing.

4.2.1 Hasil Perhitungan NJOP

Dalam penelitian ini, lokasi pengambilan *sampel* Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) berada di lokasi terdampak meliputi Jl. Pagesangan Agung 1, Jl. Pagesangan Timur Tol dan Jl. Pagesangan II. SPPT yang didapatkan memiliki NJOP tanah dan perhitungan yang sama, perhitungan NJOP perolehan pajak terutang untuk wilayah terdampak didapatkan sebagai berikut:

Tabel 4. 5 Perhitungan NJOP Wilayah Terdampak

Objek Pajak	Luas (m²)	NJOP /m² (Rp)	NJOP Total (Rp)
Bumi	LT	1.274.000	LT x NJOP Bumi
Bangunan	LB	823.000	LB x NJOP Bangunan

- NJOP Total Tanah = LT x NJOP Tanah (1)
- NJOP Total Bangunan = LB x NJOP Bangunan (2)
- NJOP Total = NJOP Total Tanah + NJOP Total Bangunan (3)
- NJOP PBB = NJOP Total - NJOPTKP (4)
- PBB Terutang = 0,1 % x NJOP PBB (5)

Keterangan:

- NJOPTKP adalah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, ditentukan dengan aturan masing-masing daerah (Wilayah objek).

- Dalam perhitungan ini NJOPTKP sebesar Rp15.000.000.
- Rumus disesuaikan dengan wilayah.

a. Jl. Pagesangan Agung I

Data sampel perhitungan didapatkan pada objek di wilayah Jl. Pagesangan Agung I, sebagai berikut:

Tabel 4. 6 Perhitungan NJOP Pagesangan Agung I

Objek Pajak	Luas (m²)	NJOP per m² (Rp)	Total NJOP (Rp)
Bumi	48	1.274.000	61.152.000
Bangunan	48	823.000	39.504.000

NJOP Total : Rp100.656.000
 NJOPTKP : Rp15.000.000
 NJOP PBB : Rp85.656.000
 PBB terutang : 0,1% x Rp85.656.000
 : Rp85.656

b. Jl. Pagesangan Timur Tol

Data sampel perhitungan didapatkan pada objek di wilayah Jl. Pagesangan Timur Tol sebagai berikut:

Tabel 4. 7 Perhitungan NJOP Pagesangan Timur Tol

Objek Pajak	Luas (m²)	NJOP per m² (Rp)	Total NJOP (Rp)
Bumi	85	1.274.000	108.290.000
Bangunan	49	823.000	40.327.000

NJOP Total : Rp148.617.000
 NJOPTKP : Rp15.000.000
 NJOP PBB : Rp133.617.000
 PBB terutang : 0,1% x Rp133.617.000
 : Rp133.617

c. Jl. Pagesangan II

Data sampel perhitungan didapatkan pada objek di wilayah Jl. Pagesangan II sebagai berikut:

Tabel 4. 8 Perhitungan NJOP Pagesangan II

Objek Pajak	Luas (m ²)	NJOP per m ² (Rp)	Total NJOP (Rp)
Bumi	85	1.274.000	95.550.000
Bangunan	0	0	0

NJOP Total : Rp95.550.000
 NJOPTKP : 0
 NJOP PBB : Rp95.550.000
 PBB terutang : 0,1% x Rp95.550.000
 : Rp95.550

NJOP tanah yang didapatkan dari *sample* data wilayah terdampak sebesar Rp1.274.000,00 dan untuk NJOP Bangunan sebesar Rp823.000,00.

4.2.2 Hasil Perhitungan NJOP Tanah Objek Terdampak

Perhitungan NJOP tanah objek terdampak dengan rumus berikut ini:

$$\text{NJOP Tanah} = \text{L Tanah} \times \text{Indikasi NJOP} \quad (1)$$

Untuk hasil perhitungan NJOP tanah setiap objek terdampak sebagai berikut:

Tabel 4. 9 NJOP Tanah Objek Terdampak

ID	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi NJOP Tanah (/m ²)	NJOP Tanah Terdampak
U 01	56	Rp1.274.000	Rp71.344.000
U 09	66	Rp1.274.000	Rp84.084.000
U 38	71	Rp1.274.000	Rp90.454.000
U 49	516	Rp1.274.000	Rp657.384.000

ID	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi NJOP Tanah (/m ²)	NJOP Tanah Terdampak
U 59	27	Rp1.274.000	Rp34.398.000
S 01	123	Rp1.274.000	Rp156.702.000
S 32	127	Rp1.274.000	Rp161.798.000
S 60	4	Rp1.274.000	Rp5.096.000
S 74	23	Rp1.274.000	Rp29.302.000
S 88	3	Rp1.274.000	Rp3.822.000
S 93	3	Rp1.274.000	Rp3.822.000

Data diatas merupakan contoh beberapa data yang ditampilkan untuk data lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 4.

4.2.3 Hasil Perhitungan NJOP Bangunan Objek Terdampak

Nilai Jual Objek Pajak Bangunan didapatkan sebesar Rp823.000 per meter untuk semua pengenaan pajak bangunan. Perhitungan NJOP bangunan objek terdampak dengan rumus berikut ini:

$$\text{NJOP Bangunan} = \text{L Bangunan} \times \text{Indikasi NJOP (1)}$$

Untuk hasil perhitungan NJOP bangunan setiap objek terdampak sebagai berikut:

Tabel 4. 10 NJOP Bangunan Objek Terdampak

ID	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi NJOP Tanah (/m ²)	NJOP Tanah Terdampak
U 01	48	Rp 823.000	Rp39.504.000
U 09	65	Rp 823.000	Rp53.495.000
U 38	68	Rp 823.000	Rp55.964.000
U 49	490	Rp 823.000	Rp403.270.000
U 59	20	Rp 823.000	Rp16.460.000
S 01	120	Rp 823.000	Rp98.760.000
S 32	127	Rp 823.000	Rp104.521.000
S 60	4	Rp 823.000	Rp3.292.000
S 74	23	Rp 823.000	Rp18.929.000

ID	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi NJOP Tanah (/m ²)	NJOP Tanah Terdampak
S 88	3	Rp 823.000	Rp2.469.000
S 93	3	Rp 823.000	Rp2.469.000

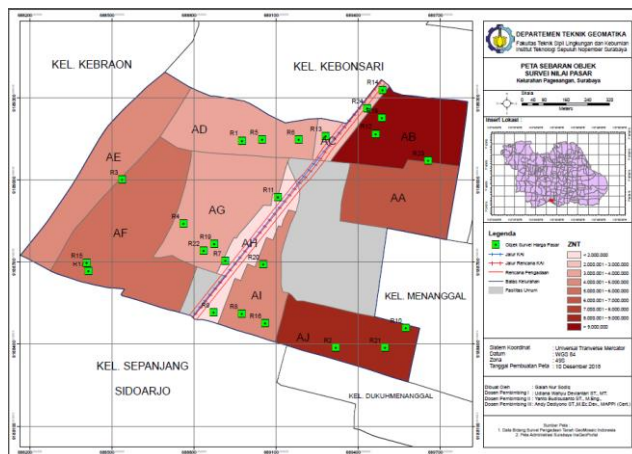
Data diatas merupakan beberapa data yang ditampilkan untuk data lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 5.

4.3 Hasil Perhitungan Nilai Tanah

Perhitungan Nilai Tanah ini berdasarkan data survei pasar yang dilakukan di kelurahan Pagesangan.

4.3.1 Persebaran Sampel Nilai Pasar

Sampel data pasar dilakukan secara acak dengan adanya penjualan properti dan atau informasi transaksi yang telah terjadi pada wilayah zona kelurahan Pagesangan yang telah dibuat. Berikut persebaran *sampel* nilai pasar yang didapatkan:



Gambar 4. 2 Sebaran *Sampel* Nilai Pasar

Pengambilan data sebanyak 3 data setiap zona nilai tanah yang telah dibuat dengan disesuaikan wilayah zona tersebut. Beberapa zona yang tidak memiliki sampel data karena kurangnya informasi terkait penjualan atau transaksi di wilayah zona tersebut. Untuk lebih jelasnya, peta sebaran sampel nilai pasar dapat dilihat pada lampiran 8.

4.3.2 Indikasi Nilai Bumi

Nilai Bumi adalah nilai tanah. Sedangkan Indikasi Nilai Bangunan merupakan nilai bangunan keseluruhan. Data informasi harga pasar yang diperoleh berupa informasi harga tanah dan harga bangunan. Maka dari itu akan dilakukan perhitungan untuk mendapatkan nilai bumi dari data pasar yang diperoleh.

Tabel 4. 11 Indikasi Nilai Bumi dan Bangunan

Kode	Harga Transaksi/ Penawaran	RCN Bangunan	Indikasi Nilai Bangunan	Indikasi Nilai Bumi
R1	Rp1.300.000.000	Rp2.440.000	Rp311.100.000	Rp4.944.500
R2	Rp1.816.600.000	Rp2.440.000	Rp278.160.000	Rp9.323.879
R3	Rp1.400.000.000	Rp2.440.000	Rp311.100.000	Rp7.259.333
R4	Rp650.000.000	Rp2.440.000	Rp199.104.000	Rp4.420.549
R5	Rp400.000.000	Rp3.920.000	Rp176.400.000	Rp4.472.000
R6	Rp600.000.000	Rp2.440.000	Rp97.600.000	Rp5.582.222
R7	Rp280.000.000	Rp2.440.000	Rp103.700.000	Rp3.526.000
R8	Rp395.000.000	Rp2.440.000	Rp78.080.000	Rp6.338.400
R9	Rp470.000.000	Rp3.920.000	Rp275.184.000	Rp2.497.641
R10	Rp2.250.000.000	Rp2.440.000	Rp410.652.000	Rp9.289.636
R11	Rp300.000.000	Rp2.440.000	Rp107.848.000	Rp3.695.231
R12	Rp4.000.000.000	Rp2.440.000	Rp579.500.000	Rp13.682.000
R13	Rp450.000.000	Rp2.440.000	Rp175.680.000	Rp2.743.200
R14	Rp420.000.000	Rp2.440.000	Rp175.680.000	Rp2.714.667
R15	Rp900.000.000	Rp2.440.000	Rp207.400.000	Rp6.183.929
R16	Rp925.000.000	Rp2.440.000	Rp175.680.000	Rp7.724.948
R17	Rp800.000.000	Rp3.920.000	Rp376.320.000	Rp3.530.667
R18	Rp4.500.000.000	Rp2.440.000	Rp702.720.000	Rp11.168.471

Kode	Harga Transaksi/ Penawaran	RCN Bangunan	Indikasi Nilai Bangunan	Indikasi Nilai Bumi
R19	Rp600.000.000	Rp2.440.000	Rp126.880.000	Rp7.278.769
R20	Rp475.000.000	Rp2.440.000	Rp161.772.000	Rp4.015.744
R21	Rp1.800.000.000	Rp2.440.000	Rp162.260.000	Rp9.925.697
R22	Rp360.000.000	Rp2.440.000	Rp109.312.000	Rp4.476.571
R23	Rp7.500.000.000	Rp3.920.000	Rp1.631.112.000	Rp13.399.288
R24	Rp550.000.000	Rp2.440.000	Rp219.600.000	Rp3.304.000

RCN nilai pasar diperoleh dari ketentuan MAPPI untuk wilayah Surabaya tentang penggantian baru sesuai dengan harga pasar. Untuk 1 lantai didapatkan sebesar Rp2.440.000 dan untuk 2 lantai sebesar Rp3.920.000. Perhitungan indikasi nilai bumi dan bangunan lebih jelasnya dapat dilihat pada Lampiran 10.

4.3.3 Indikasi Nilai Pasar Tanah

Indikasi Nilai Pasar Tanah diketahui dari pengolahan Indikasi Nilai Bumi dengan dilakukan penyesuaian-penyesuaian pendekatan data pasar yang diperoleh agar hasil dapat memberikan informasi yang relevan sesuai dengan kondisi harga pasar sekitar objek data yang telah diperoleh. Hasil perhitungan indikasi nilai pasar tanah sebagai berikut:

Tabel 4. 12 Hasil Perhitungan Nilai Pasar Tanah

Kode	Harga Transaksi/ Penawaran	Indikasi Nilai Pasar Tanah (/m ²)
R1	Rp1.300.000.000	Rp4.202.825
R2	Rp1.816.600.000	Rp7.925.297
R3	Rp1.400.000.000	Rp7.622.300
R4	Rp650.000.000	Rp3.315.412
R5	Rp400.000.000	Rp2.906.800
R6	Rp600.000.000	Rp4.465.778
R7	Rp280.000.000	Rp2.115.600
R8	Rp395.000.000	Rp3.803.040
R9	Rp470.000.000	Rp1.498.585
R10	Rp2.250.000.000	Rp8.360.673
R11	Rp300.000.000	Rp2.217.138

Kode	Harga Transaksi/ Penawaran	Indikasi Nilai Pasar Tanah (/m ²)
R12	Rp4.000.000.000	Rp9.577.400
R13	Rp450.000.000	Rp2.057.400
R14	Rp420.000.000	Rp2.036.000
R15	Rp900.000.000	Rp6.493.125
R16	Rp925.000.000	Rp6.566.206
R17	Rp800.000.000	Rp2.824.533
R18	Rp4.500.000.000	Rp9.493.200
R19	Rp600.000.000	Rp5.459.077
R20	Rp475.000.000	Rp3.011.808
R21	Rp1.800.000.000	Rp7.940.558
R22	Rp360.000.000	Rp2.909.771
R23	Rp7.500.000.000	Rp10.719.430
R24	Rp550.000.000	Rp2.312.800

Untuk lebih jelasnya, perhitungan indikasi nilai pasar tanah dari data pasar yang diperoleh dapat dilihat pada Lampiran 11.

4.4 Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)

Hasil Perhitungan NIR didapatkan dari indikasi nilai pasar tanah dengan dilakukan penyesuaian untuk mendapatkan hasil yang relevan terhadap satu daerah indikasi rata-rata.

4.4.1 Hasil Perhitungan NIR setiap Zona

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Tanah diolah dengan mencari rata-rata Indikasi Nilai Pasar Tanah dalam satu zona. Pada penelitian ini, dari 10 zona didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4. 13 Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona

Zona	NIR
AB	Rp9.930.010
AC	Rp2.135.400
AD	Rp3.838.468
AF	Rp5.646.653

Zona	NIR
AG	Rp3.894.753
AH	Rp1.943.774
AI	Rp4.460.351
AJ	Rp8.075.509

Untuk tabel perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) nilai pasar tanah dapat dilihat pada lampiran 11.

4.4.2 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain

Untuk zona yang tidak memiliki data harga pasar tanah, penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dilakukan dengan menggunakan NIR dari zona lain melalui perhitungan penyesuaian lokasi zona yang berdekatan. Hasil perhitungan NIR dari zona lain sebagai berikut:

Tabel 4. 14 Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain

Zona	Zona Pembanding	NIR
AA	AB	Rp6.713.640
	AC	
	AJ	
AE	AD	Rp4.466.625
	AF	
	AG	

Untuk perhitungan NIR dari NIR zona lain dapat dilihat pada Lampiran 11.

4.5 Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak (properti) yang mempunyai nilai indikasi rata-rata (NIR) sama, yang dibatasi

Tabel 4. 15 Sampel Nilai Pasar Tanah Properti
Pengadaan Tanah Zona AC

ID	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi NIR Tanah Nilai Pasar (/m ²)	Nilai Pasar Tanah
U 01	56	Rp2.135.400	Rp119.582.400
U 09	66	Rp2.135.400	Rp140.936.400
U 20	76	Rp2.135.400	Rp162.290.400
U 38	71	Rp2.135.400	Rp151.613.400
U 49	516	Rp2.135.400	Rp1.101.866.400
U 59	27	Rp2.135.400	Rp57.655.800

Tabel 4. 16 Sampel Nilai Pasar Tanah Properti
Pengadaan Tanah Zona AH

ID	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi NIR Tanah Nilai Pasar (/m ²)	Nilai Pasar Tanah
S 01	123	Rp4.224.954	Rp239.084.202
S 32	127	Rp4.224.954	Rp246.859.298
S 60	4	Rp4.224.954	Rp7.775.096
S 74	23	Rp4.224.954	Rp44.706.802
S 88	3	Rp4.224.954	Rp5.831.322
S 93	3	Rp4.224.954	Rp5.831.322

Data diatas merupakan beberapa data yang ditampilkan untuk data lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 6.

4.7 Hasil Perhitungan Selisih

Perhitungan selisih nilai wajar terhadap NJOP objek pengadaan tanah dan selisih nilai wajar terhadap nilai pasar objek pengadaan tanah.

4.7.1 Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

Hasil Perhitungan selisih dari objek terdampak untuk Nilai Penggantian Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak sebagai berikut:

Tabel 4. 17 Hasil Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

ID	Luas Terdampak (m²)	Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP	Persentase Selisih
U 01	56	Rp91.688.797	56%
U 09	66	Rp139.806.284	62%
U 38	71	Rp148.341.681	62%
U 49	516	Rp876.649.134	57%
U 59	27	Rp44.886.318	57%
S 01	123	Rp171.124.992	52%
S 32	127	Rp178.754.608	52%
S 60	4	Rp5.890.066	54%
S 74	23	Rp33.867.882	54%
S 88	3	Rp5.623.398	60%
S 93	3	Rp4.417.550	54%

Data diatas merupakan beberapa data yang ditampilkan untuk data lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 13.

4.7.2 Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

Data nilai wajar dilakukan perbandingan harga untuk mendapatkan selisih dari nilai pasar yang telah didapatkan dari NIR Zona Nilai Tanah AC dan AH.

Tabel 4. 18 Sampel Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

ID	Luas Terdampak (m²)	Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar Tanah	Persentase Selisih
U 01	56	Rp43.450.397	27%
U 09	66	Rp82.953.884	37%

ID	Luas Terdampak (m ²)	Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar Tanah	Persentase Selisih
U 38	71	Rp87.182.281	37%
U 49	516	Rp432.166.734	28%
U 59	27	Rp21.628.518	27%
S 01	123	Rp88.742.790	27%
S 32	127	Rp93.693.310	28%
S 60	4	Rp3.210.970	29%
S 74	23	Rp18.463.080	29%
S 88	3	Rp3.614.076	38%
S 93	3	Rp2.408.228	29%

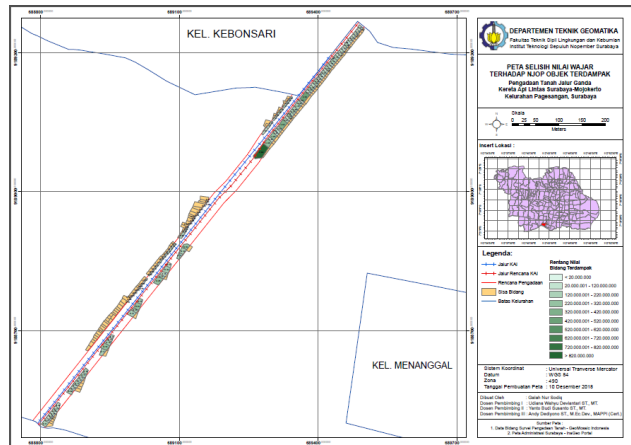
Data diatas merupakan beberapa data yang ditampilkan untuk data lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 14.

4.8 Hasil Peta Tematik

Peta tematik berupa peta selisih dengan rentang nilai. Peta tematik selisih nilai wajar terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan peta selisih nilai wajar terhadap nilai pasar pengadaan tanah.

4.8.1 Hasil Peta Tematik Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

Peta tematik ini terdiri atas bidang objek pengadaan tanah berupa bidang tanah terdampak dan sisa tanah yang tidak terkena dampak. Menggunakan perbedaan warna sesuai dengan tinggi rendahnya selisih yang didapatkan dari nilai wajar terhadap NJOP bidang tanah pengadaan.



Gambar 4. 4 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

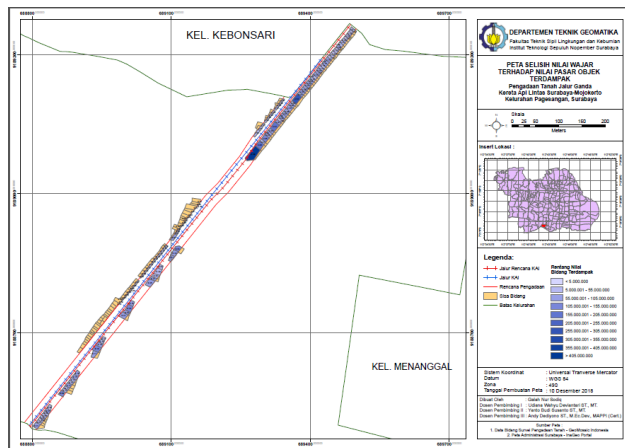
Peta tematik selisih nilai wajar terhadap NJOP dapat dilihat pada Gambar 4. 4. Untuk lebih jelasnya peta dapat dilihat pada Lampiran 15. Pengelompokan nilai didasarkan pada nilai tertinggi dan terendah, untuk mendapatkan rentang nilainya, sebagai berikut:

Tabel 4. 19 Pengelompokan Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

Nilai (Rupiah)
< 20.000.000
20.000.001 - 120.000.000
120.000.001 - 220.000.000
220.000.001 - 320.000.000
320.000.001 - 420.000.000
420.000.001 - 520.000.000
520.000.001 - 620.000.000
620.000.001 - 720.000.000
720.000.001 - 820.000.000
> 820.000.000

4.8.2 Hasil Peta Tematik Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

Peta tematik ini terdiri atas bidang objek pengadaan tanah berupa bidang tanah terdampak dan sisa tanah yang tidak terkena dampak. Menggunakan perbedaan warna sesuai dengan tinggi rendahnya selisih yang didapatkan dari nilai wajar terhadap nilai pasar bidang tanah pengadaan.



Gambar 4. 5 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

Peta tematik selisih nilai wajar terhadap nilai wajar dapat dilihat pada Gambar 4. 5. Untuk lebih jelasnya peta dapat dilihat pada Lampiran 16. Pengelompokan nilai didasarkan pada nilai tertinggi dan terendah, untuk mendapatkan rentang nilainya, sebagai berikut:

Tabel 4. 20 Pengelompokan Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

Nilai (Rupiah)
< 5.000.000
5.000.001 - 55.000.000
55.000.001 - 105.000.000
105.000.001 - 155.000.000
155.000.001 - 205.000.000
205.000.001 - 255.000.000
255.000.001 - 305.000.000
305.000.001 - 355.000.000
355.000.001 - 405.000.000
> 405.000.000

4.9 Analisis Nilai Wajar Pengadaan

Data nilai wajar didapatkan dari penilai tanah yang mendapatkan kewenangan menilai pengadaan tanah jalur ganda PT KAI Lintas Surabaya-Mojokerto wilayah Kelurahan Pagesangan. Data ini meliputi nilai penggantian ganti rugi secara fisik dan non fisik objek terdampak.

4.9.1 Penggantian Kerugian Fisik

Berdasarkan data nilai wajar kerugian fisik yang didapatkan setiap objek survei pengadaan tanah untuk perencanaan jalur ganda kelurahan Pagesangan, Surabaya, memiliki harga penggantian yang bervariasi disesuaikan dengan lokasi, wilayah dan karakteristik objek terdampak. Penggantian fisik berupa tanah dan bangunan. Dalam penelitian ini dilakukan perbandingan nilai tanahnya saja tidak dengan bangunannya, dimana penggantian fisik tanah dapat dinyatakan sebagai berikut:

Tabel 4. 21 Harga Penggantian Fisik Tanah

Jenis	Nilai	Objek
Tertinggi	Rp928.800.000	U 49
Terendah	Rp4.800.000	S 88 dan S 93

Dari data diatas aspek penggantian wajar tanah diantaranya adalah luas tanah terdampak, lokasi objek terdampak dan bukti fisik legalitas. Penggantian harga tanah secara wajar pada daerah terdampak memiliki perbedaan harga penggantian pada setiap kelompok alamatnya dengan karakteristik sesuai dengan lokasi dimana pada wilayah Jl. Pagesangan Agung I merupakan penggantian harga per meter untuk bidang tanah paling tinggi dengan harga penggantian sebesar Rp1.800.000,00. Wilayah Jl. Pagesangan Timur Tol sebesar Rp1.650.000,00. Jl. Pagesangan II dan Jl. Pagesangan Utara Lapangan sebesar Rp1.600.000,00. Untuk penggantian terkecil yaitu objek terdampak pada wilayah Jl. Pagesangan Asri sebesar Rp1.550.000,00. Penggantian tertinggi adalah pada objek U49 sebesar Rp928.800.000 dengan luas terdampak 516 m² terletak di Jl. Pagesangan Agung I dan terendah adalah S93 dan S88 sebesar Rp4.800.000 dengan luasan tanah terdampak sebesar 3 m² dan terletak di Jl. Pagesangan II.

Legalitas aset tanah melalui sertipikat tanah secara potensial meningkatkan nilai tanah, memberikan rasa aman masyarakat terhadap aset tanahnya (Mardiana, dkk 2016). Dilihat dari sertipikat kepemilikan properti yang dimiliki warga terdampak pengadaan tanah dalam penelitian ini, menyatakan bahwa wilayah Jl. Pagesangan Asri dan Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan sebagian besar adalah

bersertipikat Akta Jual Beli (AJB), Kemudian untuk Jl. Pagesangan II dan Jl. Pagesangan Timur Tol sebagian besar ialah Petok D. Sedangkan Jl. Pagesangan Agung I sebagian besar warga terdampak memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan nilai penggantian tanah paling besar.

4.9.2 Penggantian Kerugian Non Fisik

Biaya pengganti kerugian non fisik diperhitungkan oleh penilai tanah yang diberikan kewenangan dalam pengadaan tanah ini, untuk setiap objek akan mendapatkan biaya tambahan berupa kerugian non fisik sebesar 30% dari biaya kerugian fisik masing-masing objek.

Tabel 4. 22 Harga Penggantian Non Fisik

Jenis	Nilai	Objek
Tertinggi	Rp605.233.134	U 49
Terendah	Rp3.439.550	S 93

Penggantian non fisik sebesar 30% dari fisik (penggantian tanah dan bangunan terdampak), dimana nilai yang didapatkan untuk tertinggi adalah pada objek U 49 sebesar Rp605.233.134 dan terendah adalah S 93 sebesar Rp3.439.550. Tinggi rendahnya kerugian non fisik dipengaruhi oleh tinggi rendahnya kerugian fisik total yaitu penggantian wajar tanah dan bangunan.

Penentuan biaya penggantian non fisik ditentukan melalui perhitungan kerugian emosional (*solatium*) dengan memperhatikan kriteria masa tinggal > 30 tahun dengan persentase 30% dari nilai

fisik (tanah dan bangunan) wajar. Kriteria *solatiun* dapat dilihat pada Tabel 2. 1.

2.9.3 Penggantian Tanah Wajar

Berdasarkan perhitungan nilai wajar dari nilai ganti kerugian fisik dengan rata-rata penggantian sebesar Rp1.650.000/m² ditambah nilai ganti kerugian non fisik 30% dari kerugian fisik (tanah dan bangunan), didapatkan hasil perhitungan data sebagai berikut:

Tabel 4. 23 Nilai Tanah Wajar

Jenis	Nilai	Objek
Tertinggi	Rp1.534.033.134	U 49
Terendah	Rp8.239.550	S 93

Nilai penggantian tertinggi pada objek U 49 dimana dengan luasan tertinggi yaitu 516 m². Dan untuk terendah adalah objek terdampak S 93 dengan luas tanah terdampak sebesar 3 m².

4.10 Analisis Nilai Jual Objek Pajak

NJOP didasarkan pada Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah & Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/ pmk 03/ 2014 tentang klasifikasi dan penetapan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan. NJOP setiap daerah berbeda dengan kebijakan daerah masing-masing.

Nilai jual Objek Pajak yang didapatkan untuk wilayah objek terdampak dinyatakan sama sebesar Rp1.274.000 untuk tanah, sedangkan untuk NJOP bangunan sebesar Rp823.000 dengan NJOPTKP sebesar Rp15.000.000.

Namun dilihat dari data PBB yang didapatkan ada beberapa bidang objek pengadaan yang tidak memiliki PBB dan SPPT yaitu pada wilayah Jl. Pagesangan Asri dan Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan. Untuk luas objek diketahui perbedaan besar luas berdasar data survei properti pengadaan dengan luas yang tertera dalam surat PBB. Hal ini akan memberikan kerugian kepada pihak penerima pajak (pemerintah) dikarenakan luas yang tidak sesuai.

Tabel 4. 24 Nilai Jual Objek Pajak Pengadaan Tanah

Jenis	Nilai	Objek
Tertinggi	Rp657.384.000	U 49
Terendah	Rp3.822.000	S 88 dan S 93

Jumlah NJOP objek tanah terdampak tertinggi adalah pada objek U49 sebesar Rp657.384.000 dengan luas 516 m² dan terendah adalah S93 dan S88 sebesar Rp3.822.000 dengan luas tanah terdampak 3 m². NJOP yang didapatkan untuk wilayah pengadaan tanah terdiri dari satu nilai, maka faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya Nilai Jual Objek Pajak bidang tanah pengadaan ialah luasan

4.11 Analisis Nilai Pasar Properti Pengadaan

Nilai pasar properti pengadaan didapatkan dari pembuatan Zona Nilai Tanah dengan dasar harga pasar. perhitungan Nilai Indeksi Rata-rata (NIR) melalui perhitungan nilai tanah dengan bahan data yaitu data survei harga tanah di kelurahan Pagesangan dengan melakukan penyesuaian. Nilai pasar properti pengadaan adalah NIR pada zona sekitar jalur kereta api terdampak pengadaan tanah. Zona AC dan AH merupakan wilayah objek terdampak dengan dua nilai yang berbeda.

Tabel 4. 25 Nilai Pasar Bidang Tanah Terdampak

Jenis	Nilai	Objek
Tertinggi	Rp1.101.866.400	U 49
Terendah	Rp5.831.322	S 88 dan S 93

Jumlah nilai bidang tanah pengadaan secara pasar didapatkan nilai tertinggi adalah pada objek U 49 sebesar Rp2.604.309.276 dengan luas tanah terdampak sebesar 516 m² dan terendah adalah S88 dan S93 sebesar Rp12.674.862 dengan luas tanah terdampak sebesar 3 m². Dilihat dari nilai pasar yang didapatkan terdiri dari dua nilai karena berada pada dua zona, maka faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai pasar pengadaan tanah adalah lokasi/ zona dan luas tanah terdampak.

4.11.1 Analisis Penyesuaian Perhitungan NIR

Penyesuaian data perhitungan NIR mengikut ketentuan yang terdapat didalam buku SPI & KEPI edisi 2015, sebagai berikut:

a. Penyesuaian Jenis Data

Jenis data informasi harga tanah meliputi jenis data penawaran dan transaksi harga jual beli. Dimana data ini akan diberi persentase penambahan atau pengurangan. Pada penelitian ini, untuk data informasi transaksi harga jual beli diberikan persentase 0% karena merupakan harga yang sudah disepakati pada saat transaksi. Untuk informasi harga penawaran diberikan persentase -10% karena untuk harga penawaran masih bisa terjadi pengurangan harga sesuai kesepakatan nantinya.

Tabel 4. 26 Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Jenis Data

Zona	Penawaran/ Transaksi Jenis Data	Nilai Penawaran/ Transaksi	Penyesuaian Jenis Data (%)
AB	Penawaran	Rp4.000.000.000	-10%
	Penawaran	Rp7.500.000.000	-10%
	Penawaran	Rp4.500.000.000	-10%

Tabel diatas merupakan perhitungan persentase zona AB yang hanya memiliki jenis data penawaran, maka untuk jenis data penawaran diberikan persentase -10%, untuk jenis data transaksi maka diberikan persentase 0%.

b. Penyesuaian Sumber Data

Sumber data terdiri dari pemilik dan makelar. Untuk informasi yang didapatkan dari pemilik diberikan persentase 0%, untuk makelar diberikan persentase -5% karena marketing akan menambahkan tidak lebih dari 5% dari harga yang diberikan pemilik.

Tabel 4. 27 Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Sumber Data

Zona	Sumber Data	Nilai Penawaran/ Transaksi	Penyesuaian Sumber Data (%)
AB	Makelar	Rp4.000.000.000	-5%
	Makelar	Rp7.500.000.000	-5%
	Pemilik	Rp4.500.000.000	0%

Tabel diatas merupakan perhitungan persentase zona AB yang memiliki sumber data makelar dan pemilik, maka pada sumber makelar diberikan persentase -5%. Dan untuk smber data pemilik diberikan persentase 0%.

c. Penyesuaian Jenis Penggunaan

Jenis penggunaan tanah dibagi menjadi jenis penggunaan rumah tinggal, kos-kosan dan ruko. Penyesuaian jenis penggunaan dilakukan dengan menambah atau mengurangi persentase harga tanah dari data pembanding berdasarkan data acuan. Jenis penggunaan tanah untuk rumah tinggal diberikan persentase 0%, karena fungsi rumah tidak bersifat komersial, kemudian bangunan yang memiliki nilai komersial seperti kos-kosan dapat diberikan persentase 5%, sedangkan untuk ruko akan diberikan persentase 10% karena semakin tanah tersebut memperoleh manfaat/ keuntungan tinggi maka harga tanah tersebut semakin tinggi nilainya.

Tabel 4. 28 Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Jenis Penggunaan

Zona	Jenis Penggunaan	Nilai Penawaran/ Transaksi	Penyesuaian Jenis Penggunaan (%)
AF	Ruko	Rp900.000.000	10%
	Kos-kosan	Rp800.000.000	5%
	Ruko	Rp1.400.000.000	10%

Tabel diatas merupakan perhitungan persentase zona AF yang memiliki jenis penggunaan ruko dan kos-kosan. Maka pada jenis penggunaan ruko diberikan persentase 10%. Dan untuk jenis penggunaan kos-kosan diberikan persentase 5%.

d. Penyesuaian Kedudukan Tanah

Penyesuaian kedudukan tanah dibagi menjadi pinggir jalan, Tengah dan dalam. Penyesuaiannya dilakukan dengan menambah atau mengurangi persentase antar data. Untuk data yang terletak di pinggir jalan akan diberikan persentase hingga 5% bergantung jalan besar atau jalan pemukiman,

karena nilai dari tanah tersebut akan bertambah dan bisa menghasilkan keuntungan yang lebih besar. Dan jika berada ditengah diberikan penambahan sebesar -5%. Sedangkan untuk kedudukan lokasi berada didalam adalah -15%.

Tabel 4. 29 Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Kedudukan Tanah

Zona	Kedudukan Tanah	Nilai Penawaran/ Transaksi	Penyesuaian Kedudukan Tanah (%)
AF	Pinggir jalan	Rp900.000.000	5%
	Tengah	Rp800.000.000	-5%
	Pinggir Jalan	Rp1.400.000.000	5%

Tabel diatas merupakan perhitungan persentase zona AF yang memiliki kedudukan tanah berada di pinggir jalan dan tengah. Pada zona AF data acuannya adalah kedudukan tanah berada di dalam. Maka kedudukan tanah pinggir jalan diberikan persentase 5% untuk jalan relatif besar dan 0% untuk jalan pemukiman yang relatif kecil. Sedangkan untuk kedudukan di tengah sebesar -5% karena masih ada jangkauan jalan pemukiman setapak dsb. Dan -15% untuk lokasi didalam karena rumah dengan akses yang sulit maka nilainya akan turun.

e. Penyesuaian Jenis Hak Tanah

Jenis hak tanah sangat berpengaruh terhadap nilai tanah, tanah yang mempunyai sertipikat tentunya akan mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang tidak bersertipikat, karena kekuatan kepemilikan tanah yang bersertipikat tentunya lebih kuat secara hukum. Acuan penyesuaian ini ialah SHM jadi untuk penyesuaian haklain maka akan dikurangi hingga 15%.

Tabel 4. 30 Sampel Hasil Perhitungan Persentase Penyesuaian Jenis Hak Tanah

Zona	Status Hak Tanah	Nilai Penawaran/ Transaksi	Penyesuaian Jenis Hak Tanah (%)
AI	AJB	Rp395.000.000	-15%
	Petok D	Rp475.000.000	-5%
	SHM	Rp925.000.000	0%

Tabel diatas merupakan perhitungan persentase zona AI yang memiliki status hak tanah SHM dan selain SHM (Lain-lain). Maka status hak tanah selain SHM diberikan persentase hingga -15%. AJB merupakan sebuah sertipikat hat atas tanah yang hanya melampirkan Akta Jual Beli, maka AJB dinilai kurang kuat untuk menjadi sertipikat hak tanah dengan persentase minimal yaitu -15%. Sedangkan untuk Petok D adalah sertipikat hak atas tanah sertipikat masa lalu namun akan lebih mudah pengurusannya agar menjadi SHM, maka diberikan persentase -5%.

4.11.2 Analisis Zona Nilai Tanah

Hasil dari perhitungan harga pasar didapatkan Nilai Indeks Rata-rata (NIR) dengan penyesuaian yang dilakukan dan perhitungan NIR dari zona lain sebesar sebagai berikut.

Tabel 4. 31 Nilai Indeks Rata-rata Setiap Zona

Zona	NIR
AA	Rp6.713.640
AB	Rp9.930.010
AC	Rp2.135.400
AD	Rp3.838.468



Gambar 4. 7 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AA

Nilai NIR terbesar ialah zona AB wilayah, dimana untuk kondisi di lapangan pada zona ini didominasi perumahan dan jalan dengan lebar sebesar 8 meter dan dua jalur yaitu Jalan Gayungsari Barat, dapat dilihat pada Gambar 4. 8.



Gambar 4. 8 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AB

Kondisi lapangan untuk zona AC berada dekat dengan jalur kereta api merupakan perumahan padat dan mempunyai akses Jalan dengan lebar 3 meter yaitu jalan PAGESANGAN Timur Tol. Keadaan lapangan untuk zona AC dapat dilihat pada Gambar 4. 9.



Gambar 4. 9 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AC

Kondisi lapangan untuk zona AD merupakan daerah pemukiman dan perkantoran yang mempunyai akses Jalan Pagesangan II dengan lebar jalan 5 meter. Keadaan lapangan untuk zona AD dapat dilihat pada Gambar 4. 10.



Gambar 4. 10 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AD

Kondisi lapangan untuk zona AE merupakan daerah pemukiman, pertokoan, pabrik dan mempunyai akses Jalan Raya Pagesangan dengan lebar jalan 7 meter. Keadaan lapangan untuk zona AE dapat dilihat pada Gambar 4. 11.



Gambar 4. 11 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AE

Kondisi lapangan untuk zona AF merupakan daerah pemukiman padat dan mempunyai akses Jalan Pagesangan IV dengan lebar jalan 5 meter. Keadaan lapangan untuk zona AF dapat dilihat pada Gambar 4.12.



Gambar 4. 12 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AF

Kondisi lapangan untuk zona AG merupakan daerah pemukiman dan mempunyai akses Jalan Pagesangan III dengan lebar jalan 5 meter. Keadaan lapangan untuk zona AG dapat dilihat pada Gambar 4.13.



Gambar 4. 13 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AG

Sedangkan untuk NIR terendah ialah zona AH dimana dilapangan zona ini merupakan pemukiman dengan lokasi dekat dengan jalur kereta api serta akses Jalan Pagersangan Indah Utara Lapangan dengan lebar jalan sebesar 4 meter dan cenderung rusak, dapat dilihat pada Gambar 4. 14



Gambar 4. 14 Kondisi Lapangan Kelompok Zona AH

Objek terdampak pengadaan berada pada zona AC dan AH dimana letaknya ialah sepanjang sisi kanan dan kiri jalur kereta api lintas Surabaya-Mojokerto kelurahan Pagersangan, Surabaya. Nilai NIR yang

didapatkan merupakan nilai terendah dibandingkan dengan zona lainnya.

4.10 Analisis Hasil Selisih Nilai

Membandingkan dan menganalisa antara kedua nilai dari selisih nilai antara nilai wajar terhadap NJOP objek terdampak pengadaan tanah dan selisih nilai wajar terhadap nilai pasar tanah objek terdampak pengadaan tanah dari NIR yang didapatkan melalui survei harga pasar tanah.

4.10.1 Analisis Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

Dalam penelitian ini, NJOP yang didapatkan merupakan satu nilai dari perhitungan pemerintah untuk pajak pendapatan bumi dan bangunan serta berlaku untuk semua objek terdampak. Sedangkan untuk penilaian wajar didapatkan nilai pengganti yang berbeda pada setiap lokasinya. Nilai wajar lebih tinggi dibandingkan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan persentase selisih rata-rata sebesar 55%.

Untuk hasil perhitungan data objek terdampak didapatkan selisih tertinggi, terendah dan rata-rata ialah sebagai berikut:

Tabel 4. 32 Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

Jenis	Nilai	Objek
Tertinggi	Rp876.649.134	U 49
Terendah	Rp4.417.550	S 93

Dilihat dari tabel perhitungan selisih nilai wajar terhadap NJOP dan analisis masing-masing nilai, didapatkan faktor yang mempengaruhi variasi nilai

ialah luas terdampak dimana semakin luas tanah maka akan semakin tinggi nilai selisihnya dan nilai kerugian non fisik. Untuk data tertinggi ialah U49 dimana luas yang terdampak 516 m². Luas ini adalah yang terbesar diantara semua objek terdampak. Sedangkan untuk selisih terendah ialah objek S93 dengan luas terdampak sebesar 3 m². Kemudian faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya selisih adalah lokasi objek tersebut sehingga mendapatkan nilai yang bervariasi sesuai kelompok alamat dilihat dari penggantian fisik nilai wajar. Serta faktor legalitas tanah objek pengadaan.

4.10.2 Analisis Hasil Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

Nilai pasar didapatkan dari data NIR pendekatan nilai pasar, dimana objek terdampak terletak pada dua zona yang berbeda, sedangkan untuk penilaian wajar didapatkan variasi nilai pengganti lebih dari dua yaitu setiap kelompok alamat nilainya berbeda yaitu ada empat variasi nilai pengganti. Nilai wajar yang diberikan lebih tinggi dibandingkan terhadap nilai pasar tanah dengan persentase rata-rata sebesar 28%.

Sedangkan untuk hasil perhitungan data objek terdampak didapatkan selisih tertinggi, terendah dan rata-rata ialah sebagai berikut:

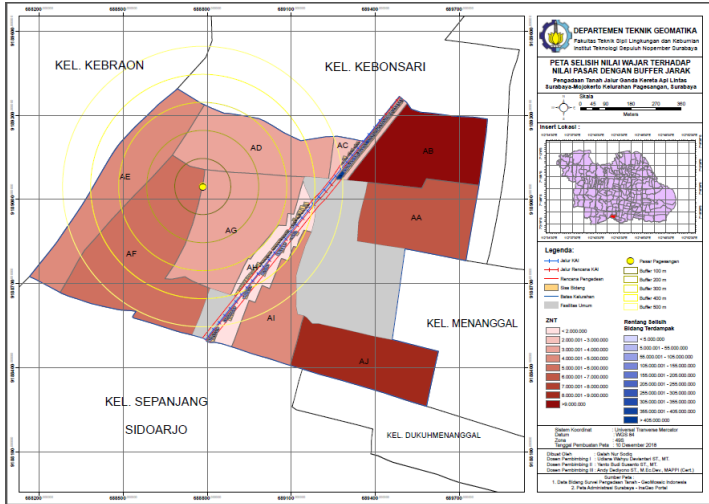
Tabel 4. 33 Hasil Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

Jenis	Nilai	Objek
Tertinggi	Rp432.166.734	U 49
Terendah	Rp2.408.228	S 93

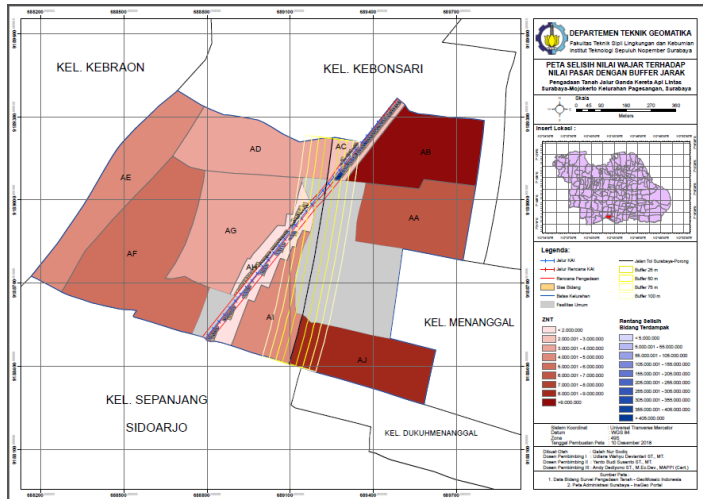
Sama seperti pada perbandingan sebelumnya, bahwa faktor yang mempengaruhi variasi nilai adalah luas tanah terdampak dan nilai kerugian non fisik, dimana semakin luas tanah maka akan semakin tinggi nilai selisihnya. Untuk data tertinggi ialah U49 dimana luas yang terdampak 516 m². Luas ini merupakan luasan terdampak terbesar diantara semua objek terdampak pengadaan. Sedangkan untuk selisih terendah adalah S93 dengan luas terdampak sebesar 3 m². Kemudian faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya selisih adalah lokasi objek tersebut sehingga mendapatkan nilai yang bervariasi sesuai kelompok dari nilai tersebut. Nilai wajar memiliki empat variasi nilai penggantian fisik tanah berdasarkan kelompok alamat sedangkan nilai pasar memiliki dua variasi nilai berdasarkan NIR zona dimana lokasi objek terdampak. Serta faktor lainnya adalah legalitas tanah objek pengadaan.

4.11 Analisis Spasial Peta Tematik

Peta tematik yang ditampilkan berisikan tentang *buffer* jarak dari pusat *Central Business District* (CBD) yang terdapat disekitar wilayah penelitian. Untuk CBD di daerah Pagesangan didapatkan pasar Pagesangan dimana pasar merupakan sebuah bentuk pusat perdagangan dengan adanya perputaran ekonomi dan keuntungan yang didapatkan. CBD yang ke dua adalah Jalan Tol Surabaya-Porong, dimana jalan ini merupakan jalan bebas hambatan untuk menghubungkan ke kota lain dan di Pagesangan terdapat pintu keluar jadi wilayah Pagesangan akan sering dilewati kendaraan, hal ini akan memberikan keuntungan untuk kegiatan ekonomi disekitar jalan tol tersebut khususnya kelurahan Pagesangan. Untuk lebih jelasnya, peta *buffer* jarak CBD dapat dilihat pada lampiran 17 sampai Lampiran 20.



Gambar 4. 17 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar dengan *Buffer* Jarak Pasar Pagesangan



Gambar 4. 18 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar dengan *Buffer* Jarak Jalan Tol Surabaya-Porong

Dari peta *buffer* terhadap jarak CBD, didapatkan tabel jarak dari masing-masing CBD sebagai berikut untuk setiap lokasi :

Tabel 4. 34 *Buffering* Jarak CBD

No	Lokasi	Jarak dari CBD Pasar Pagesangan	Jarak dari CBD Jalan Tol Surabaya-Porong
1	Jl. Pagesangan Agung I	<500 m	<50 m
2	Jl. Pagesangan Timur Tol	<500 m	<50 m
3	Jl. Pagesangan Asri	<500 m	>100 m
4	Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan	<400 m	>100 m
5	Jl. Pagesangan II	<400 m	<75 m

Dari Tabel 4. 34 jarak terdekat dengan CBD Pasar Pagesangan adalah Lokasi Jl. Pagesangan II, Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan dan Jl. Pagesangan Asri. Kemudian Jl. Pagesangan Agung I dan Jl. Pagesangan Timur Tol. Sedangkan untuk Jarak CBD Jalan Tol Surabaya-Porong terdekat ialah Jl. Pagesangan Timur Tol dan Jl. Pagesangan Agung I. Kemudian Jl. Pagesangan II, Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan dan Jl. Pagesangan Asri.

Harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah tersebut ke/ dari pusat kegiatan kota/ *Central Business Distric* (CBD) (Von Thunen, 1826). Peringkat terdekat terjauh jarak dengan CBD secara keseluruhan ialah yang pertama Jl. Pagesangan Agung, Jl. Pagesangan Timur Tol, Jl. Pagesangan II, Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan dan yang terakhir Jl. Pagesangan Asri. Peringkat tersebut sesuai dengan besar ganti kerugian nilai wajar yang didapatkan. Sedangkan untuk nilai pasar yang didapatkan

dimana zona yang dekat dengan CBD berdasarkan pada peta tematik memiliki nilai yang cenderung lebih besar jika dibandingkan zona dengan letak jauh dengan CBD dan disekitar jalur kereta api. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa semakin jauh dengan CBD maka nilai akan cenderung lebih murah.

4.12 Analisis Faktor Sosial dan Ekonomi

Pemberian ganti kerugian terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengikuti aturan Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilai Indonesia oleh Penilai bersertipikat (KPSPI, 2015). Untuk pengadaan tanah yang diteliti terdapat beberapa faktor yang akan dianalisa, yaitu faktor sosial dan ekonomi. Dalam hal sosial dan ekonomi pengadaan tanah di kelurahan Pagesangan ini memiliki beberapa hal dalam pelaksanaan survei pengadaan. Dari data yang didapatkan, penggantian secara non fisik meliputi penggantian kerugian *solatium* atau kerugian emosional. Kriteria *solatium* memperhatikan masa tinggal, dimensi tapak dan potensi optimalisasi aset tanah dan penilai tanah, dalam hal ini ialah dengan masa tinggal lebih dari 30 tahun dimana dengan menambahkan biaya sebesar 30% dari jumlah nilai fisik (tanah dan bangunan) pada Tabel 2. 1.

Kemudian untuk legalitas beberapa lokasi tidak memiliki surat pajak yang konkret yaitu wilayah Jl. Pagesangan Asri dan Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan. Dimana dari informasi yang didapatkan daerah sekitar fasilitas umum lapangan kelurahan Pagesagan ialah lahan kas kelurahan. Maka dari itu, untuk Nilai Jual Objek Pajak disamakan dengan wilayah terdekat. Sehingga untuk kedua wilayah tersebut memiliki ganti kerugian yang terkecil. Keadaan lokasi terdampak beberapa warga menggunakan rumah sebagai mata pencaharian seperti digunakan menjadi bengkel dan jual beli barang.

Wilayah sisi kanan dan kiri sepanjang jalur kereta api menurut masyarakat sekitar, ada beberapa rumah yang mengambil lahan milik KAI, hal ini akan menjadikan pengadaan tanah akan terganggu dan diharuskan dilakukan penggusuran. Pendataan kembali luas lahan yang dimiliki terdampak dengan disesuaikan pada surat tanah yang dimiliki diperlukan untuk mendapatkan hasil yang diharapkan sebagai ganti kerugian yang adil untuk kedua belah pihak. Memberikan jaminan perhitungan pengganti baru untuk bangunan sangat diharapkan supaya terdampak dapat dengan cepat menemukan rumah atau bangunan dengan yang diharapkan minimal sesuai dengan rumah yang terdampak.

4.13 Analisis Lahan Terbaik Objek Pengadaan Tanah

Lahan terbaik untuk jenis properti pengadaan tanah yang diteliti dapat ditentukan dengan melihat kenaikan selisih nilai wajar terhadap NJOP dan nilai wajar terhadap nilai pasar yang tertinggi untuk tiap objek terdampak. Hal tersebut dilakukan karena hasil perhitungan nilai tanah telah memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti dan telah disesuaikan dalam penyesuaian. Properti yang memiliki selisih nilai tertinggi adalah:

Tabel 4. 35 Lahan Terbaik Objek Pengadaan Tanah

Kode	Luas (m ²)	Nilai Wajar (/m ²)	NJOP (/m ²)	Nilai Pasar Tanah (/m ²)	Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP	Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar
U49	516	Rp1.800.000 x 30% nilai fisik	Rp1.274.000	Rp2.135.400	Rp876.649.134	Rp432.166.734

Lokasi penggunaan lahan terbaik adalah Rumah U49. Selain karena luas tanah yang terdampak paling tinggi, yaitu 516 m². Dilihat dari analisa *buffer* jarak terhadap CBD pasar PAGESANGAN dan Jalan Tol Surabaya-Porong, lokasi objek

tersebut juga sangat strategis, dekat dengan Pasar Pagesangan dan Jalan Tol yaitu terdapat pada wilayah Pagesangan agung I. Alamat lengkap rumah U49 terletak pada Jalan Pagesangan Agung I No. 1.

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang diperoleh dari penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- a. Nilai wajar rata-rata sebesar Rp1.650.000/m² ditambah 30% dari nilai fisik (tanah dan bangunan), NJOP sebesar Rp1.274.000/m² dan nilai pasar rata-rata sebesar Rp 2.039.587/m² Selisih nilai wajar terhadap NJOP memiliki nilai selisih lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP dan nilai pasar dengan rata-rata kenaikan sebesar 55% dan 28%. Hal ini sesuai dengan SPI dan KEPI tahun 2015 dimana nilai wajar yang diberikan harus lebih besar dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan setara atau lebih besar dari nilai pasar.
- b. Hasil jarak keterdekatan dengan CBD secara keseluruhan adalah yang pertama Jl. Pagesangan Agung I, Jl. Pagesangan Timur Tol, Jl. Pagesangan II, Jl. Pagesangan Indah Utara Lapangan dan Jl. Pagesangan Asri. Urutan ini sesuai dengan besar ganti kerugian nilai wajar yang didapatkan.
- c. Kenaikan dan penurunan nilai perbandingan selisih dipengaruhi beberapa hal diantaranya luas tanah yang terdampak pengadaan. Nilai wajar yang ditawarkan disesuaikan dengan lokasi wilayah terdampak. Semakin dekat dengan CBD maka nilai cenderung akan naik. Biaya ganti kerugian non fisik wajar sebesar 30% dari biaya kerugian fisik (tanah dan bangunan). Kemudian untuk kondisi legalitas tanah, dimana wilayah penelitian dengan rata-rata bersertipikat hak milik akan lebih mahal nilai tanahnya dibandingkan dengan legalitas lain.

5.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Diharapkan menggunakan lebih banyak variabel data pasar yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar relevan dan mewakili nilai tanah yang ada.
- b. Melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala. Sehingga dapat menyesuaikan harga dasar serta besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak terbaru sesuai dengan kondisi dilapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita, S, dkk. 2016. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Jurnal. Semarang.
- Bafdal, N, dkk. 2011. Buku Ajar Sistem Informasi Geografis, Edisi 1. Bandung: Jurusan Jurusan Teknik dan Manajemen Industri Pertanian FTIP-UNPAD.
- Deviantari, U.W, dkk. 2017. Analisa Perbandingan Nilai Tanah dengan NJOP untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB, Jurnal. Surabaya.
- Hermit, H. 2009. Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Hidayati, W & Harjanto, B. 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti. Yogyakarta: BPFE.
- Indonesia, Undang-undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, UU No. 2 Tahun 2012.
- Indonesia, Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, No. 104 Tahun 1960.
- Indonesia, Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan, Pepres No. 36 Tahun 2005.
- Indonesia, Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, UU No. 12 Tahun 1985.
- International Cartographic Association. 1973. Basic Cartography for Students and Technicians, Volume 1. New York : BAS Printers Limited.
- Koeswahyono, I. 2012. Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang di Indonesia (Problematikan Antara Teks Dan Konteks). Malang: UB Press.
- KPSPI (Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia). 2014. Petunjuk Teknis SPI 306 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Jakarta: MAPPI.

- KPSPI (Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia). 2015. Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VI. Jakarta: MAPPI.
- Mardiana, dkk. 2016. Pengaruh Sertifikasi Tanah terhadap Nilai Tanah dan Kondisi Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukoharjo. Jurnal. Bogor.
- Mulyanti, R. 2013. Analisis Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Paper. Jakarta..
- Kemendagri. 2019. Peta Tematik Jumlah Kecamatan, Kelurahan dan Desa Provinsi Jawa timur. www.kemendagri.go.id/data-peta-tematik/. Diakses pada tanggal 22 Januari 2019, pukul 16.24 WIB.
- Pakaya, I, dkk. 2014. Evaluasi Perubahan Nilai Tanah dan Penggunaan Tanah Pasca Program Konsolidasi Tanah Perkotaan. Jurnal. Semarang.
- Prawoto, A. 2015. Teori & Praktek Penilaian Properti. Edisi Ke – 3, Yogyakarta : BPFE.
- Rijasa, dkk. 2014. Analisis Penilaian Bangunan Rumah Tinggal di kota Denpasar Vol 2. Jurnal. Denpasar : Universitas Udayana
- Siregar, D. Doli. 2002. Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara: Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- UUD Republik Indonesia. 2016. Undang-undang Republik Indonesia tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan Pertanahan. Edisi I. Bandung: Citra Umbara.
- Yuristasari, N A. dkk. 2016. Analisis Faktor Aksesibilitas terhadap Perbedaan Nilai Tanah di Kawasan Pusat Kota Kecamatan Gemolong dan Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen. Jurnal. Semarang
- Yuwono. 2001. Kartografi Dasar. Surabaya: Program Studi Teknik Geodesi FTSP-ITS.

Lampiran 1 Data Nilai Wajar Tanah Pengadaan
-Data Penggantian Fisik Tanah

ID	ASET TANAH		Nilai Wajar (/m ²)	Jumlah Nilai Fisik Tanah Terdampak
	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)		
U 01	72	56	Rp1.800.000,00	Rp100.800.000
U 02	74	47	Rp1.800.000,00	Rp84.600.000
U 03	97	58	Rp1.800.000,00	Rp104.400.000
U 04	96	65	Rp1.800.000,00	Rp117.000.000
U 05	77	50	Rp1.800.000,00	Rp90.000.000
U 06	85	57	Rp1.800.000,00	Rp102.600.000
U 07	92	62	Rp1.800.000,00	Rp111.600.000
U 08	88	61	Rp1.800.000,00	Rp109.800.000
U 09	95	66	Rp1.800.000,00	Rp118.800.000
U 10	68	46	Rp1.800.000,00	Rp82.800.000
U 11	91	61	Rp1.800.000,00	Rp109.800.000
U 12	88	57	Rp1.800.000,00	Rp102.600.000
U 13	100	71	Rp1.800.000,00	Rp127.800.000
U 14	91	64	Rp1.800.000,00	Rp115.200.000
U 15	107	76	Rp1.800.000,00	Rp136.800.000
U 16	92	66	Rp1.800.000,00	Rp118.800.000
U 17	95	66	Rp1.800.000,00	Rp118.800.000
U 18	92	67	Rp1.800.000,00	Rp120.600.000
U 19	95	71	Rp1.800.000,00	Rp127.800.000
U 20	102	76	Rp1.800.000,00	Rp136.800.000
U 21	92	65	Rp1.800.000,00	Rp117.000.000
U 22	100	73	Rp1.800.000,00	Rp131.400.000
U 23	88	63	Rp1.800.000,00	Rp113.400.000
U 24	92	63	Rp1.800.000,00	Rp113.400.000
U 25	99	70	Rp1.800.000,00	Rp126.000.000
U 26	109	77	Rp1.800.000,00	Rp138.600.000
U 27	102	72	Rp1.800.000,00	Rp129.600.000
U 28	98	68	Rp1.800.000,00	Rp122.400.000
U 29	102	72	Rp1.800.000,00	Rp129.600.000
U 30	105	76	Rp1.800.000,00	Rp136.800.000
U 31	97	69	Rp1.800.000,00	Rp124.200.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Wajar (/m ²)	Jumlah Nilai Fisik Tanah Terdampak
U 32	339	239	Rp1.800.000,00	Rp430.200.000
U 33	75	52	Rp1.800.000,00	Rp93.600.000
U 34	108	78	Rp1.800.000,00	Rp140.400.000
U 35	174	119	Rp1.800.000,00	Rp214.200.000
U 36	116	83	Rp1.800.000,00	Rp149.400.000
U 37	101	72	Rp1.800.000,00	Rp129.600.000
U 38	97	71	Rp1.800.000,00	Rp127.800.000
U 39	98	73	Rp1.800.000,00	Rp131.400.000
U 40	86	62	Rp1.800.000,00	Rp111.600.000
U 41	108	79	Rp1.800.000,00	Rp142.200.000
U 42	292	211	Rp1.800.000,00	Rp379.800.000
U 43	106	75	Rp1.800.000,00	Rp135.000.000
U 44	99	70	Rp1.800.000,00	Rp126.000.000
U 45	96	70	Rp1.800.000,00	Rp126.000.000
U 46	211	148	Rp1.800.000,00	Rp266.400.000
U 47	100	65	Rp1.800.000,00	Rp117.000.000
U 48	245	185	Rp1.800.000,00	Rp333.000.000
U 49	589	516	Rp1.800.000,00	Rp928.800.000
U 50	88	78	Rp1.650.000,00	Rp128.700.000
U 51	88	45	Rp1.650.000,00	Rp74.250.000
U 52	136	32	Rp1.650.000,00	Rp52.800.000
U 53	59	40	Rp1.650.000,00	Rp66.000.000
U 54	46	20	Rp1.650.000,00	Rp33.000.000
U 55	63	36	Rp1.650.000,00	Rp59.400.000
U 56	65	28	Rp1.650.000,00	Rp46.200.000
U 57	69	43	Rp1.650.000,00	Rp70.950.000
U 58	52	23	Rp1.650.000,00	Rp37.950.000
U 59	57	27	Rp1.650.000,00	Rp44.550.000
U 60	62	27	Rp1.650.000,00	Rp44.550.000
S 01	205	123	Rp1.550.000,00	Rp190.650.000
S 02	112	73	Rp1.550.000,00	Rp113.150.000
S 03	101	65	Rp1.550.000,00	Rp100.750.000
S 04	95	67	Rp1.550.000,00	Rp103.850.000
S 05	95	71	Rp1.550.000,00	Rp110.050.000
S 06	70	64	Rp1.550.000,00	Rp99.200.000
S 07	82	82	Rp1.550.000,00	Rp127.100.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Wajar (/m ²)	Jumlah Nilai Fisik Tanah Terdampak
S 08	79	79	Rp1.550.000,00	Rp122.450.000
S 09	107	105	Rp1.550.000,00	Rp162.750.000
S 10	147	72	Rp1.550.000,00	Rp111.600.000
S 11	117	65	Rp1.550.000,00	Rp100.750.000
S 12	153	94	Rp1.550.000,00	Rp145.700.000
S 13	103	70	Rp1.550.000,00	Rp108.500.000
S 14	97	79	Rp1.550.000,00	Rp122.450.000
S 15	101	98	Rp1.550.000,00	Rp151.900.000
S 16	89	89	Rp1.550.000,00	Rp137.950.000
S 17	200	126	Rp1.550.000,00	Rp195.300.000
S 18	197	179	Rp1.550.000,00	Rp277.450.000
S 19	112	112	Rp1.550.000,00	Rp173.600.000
S 20	68	67	Rp1.550.000,00	Rp103.850.000
S 21	52	52	Rp1.550.000,00	Rp80.600.000
S 22	220	162	Rp1.550.000,00	Rp251.100.000
S 23	104	88	Rp1.550.000,00	Rp136.400.000
S 24	167	164	Rp1.550.000,00	Rp254.200.000
S 25	98	98	Rp1.550.000,00	Rp151.900.000
S 26	203	200	Rp1.550.000,00	Rp310.000.000
S 27	119	86	Rp1.550.000,00	Rp133.300.000
S 28	129	107	Rp1.550.000,00	Rp165.850.000
S 29	167	166	Rp1.550.000,00	Rp257.300.000
S 30	76	76	Rp1.550.000,00	Rp117.800.000
S 31	113	101	Rp1.550.000,00	Rp156.550.000
S 32	134	127	Rp1.550.000,00	Rp196.850.000
S 33	213	128	Rp1.550.000,00	Rp198.400.000
S 34	71	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 35	74	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 36	45	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 37	44	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 38	52	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 39	54	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 40	68	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 41	41	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 42	47	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 43	71	0	Rp1.600.000,00	Rp0

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Wajar (/m ²)	Jumlah Nilai Fisik Tanah Terdampak
S 44	51	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 45	88	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 46	50	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 47	56	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 48	70	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 49	50	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 50	41	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 51	39	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 52	36	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 53	56	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 54	56	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 55	52	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 56	80	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 57	74	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 58	99	0	Rp1.600.000,00	Rp0
S 59	123	6	Rp1.600.000,00	Rp9.600.000
S 60	27	4	Rp1.600.000,00	Rp6.400.000
S 61	55	12	Rp1.600.000,00	Rp19.200.000
S 62	65	16	Rp1.600.000,00	Rp25.600.000
S 63	65	16	Rp1.600.000,00	Rp25.600.000
S 64	34	10	Rp1.600.000,00	Rp16.000.000
S 65	33	10	Rp1.600.000,00	Rp16.000.000
S 66	83	28	Rp1.600.000,00	Rp44.800.000
S 67	80	26	Rp1.600.000,00	Rp41.600.000
S 68	61	17	Rp1.600.000,00	Rp27.200.000
S 69	72	23	Rp1.600.000,00	Rp36.800.000
S 70	71	23	Rp1.600.000,00	Rp36.800.000
S 71	58	20	Rp1.600.000,00	Rp32.000.000
S 72	105	37	Rp1.600.000,00	Rp59.200.000
S 73	58	18	Rp1.600.000,00	Rp28.800.000
S 74	52	23	Rp1.600.000,00	Rp36.800.000
S 75	55	26	Rp1.600.000,00	Rp41.600.000
S 76	63	35	Rp1.600.000,00	Rp56.000.000
S 77	70	36	Rp1.600.000,00	Rp57.600.000
S 78	62	29	Rp1.600.000,00	Rp46.400.000
S 79	42	21	Rp1.600.000,00	Rp33.600.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Wajar (/m ²)	Jumlah Nilai Fisik Tanah Terdampak
S 80	123	86	Rp1.600.000,00	Rp137.600.000
S 81	37	23	Rp1.600.000,00	Rp36.800.000
S 82	44	18	Rp1.600.000,00	Rp28.800.000
S 83	78	11	Rp1.600.000,00	Rp17.600.000
S 84	84	7	Rp1.600.000,00	Rp11.200.000
S 85	61	9	Rp1.600.000,00	Rp14.400.000
S 86	93	12	Rp1.600.000,00	Rp19.200.000
S 87	59	5	Rp1.600.000,00	Rp8.000.000
S 88	59	3	Rp1.600.000,00	Rp4.800.000
S 89	113	6	Rp1.600.000,00	Rp9.600.000
S 90	143	6	Rp1.600.000,00	Rp9.600.000
S 91	110	4	Rp1.600.000,00	Rp6.400.000
S 92	212	6	Rp1.600.000,00	Rp9.600.000
S 93	63	3	Rp1.600.000,00	Rp4.800.000
S 94	76	4	Rp1.600.000,00	Rp6.400.000
S 95	134	0	Rp1.600.000,00	Rp0

-Nilai Wajar Tanah (Fisik Tanah ditambah Non Fisik)

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	INDIKASI BIAYA PENGANTIAN NON FISIK		Total Biaya Wajar Tanah Objek Pengadaan
		Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya penggantian non fisik	
U 01	Rp207.442.656	30%	Rp62.232.797	Rp163.032.797
U 02	Rp184.577.490	30%	Rp55.373.247	Rp139.973.247
U 03	Rp197.712.324	30%	Rp59.313.697	Rp163.713.697
U 04	Rp230.307.822	30%	Rp69.092.347	Rp186.092.347
U 05	Rp189.977.490	30%	Rp56.993.247	Rp146.993.247
U 06	Rp213.686.100	30%	Rp64.105.830	Rp166.705.830
U 07	Rp222.686.100	30%	Rp66.805.830	Rp178.405.830
U 08	Rp216.442.656	30%	Rp64.932.797	Rp174.732.797
U 09	Rp350.300.945	30%	Rp105.090.284	Rp223.890.284
U 10	Rp171.668.880	30%	Rp51.500.664	Rp134.300.664
U 11	Rp231.994.710	30%	Rp69.598.413	Rp179.398.413
U 12	Rp218.129.544	30%	Rp65.438.863	Rp168.038.863
U 13	Rp261.103.320	30%	Rp78.330.996	Rp206.130.996
U 14	Rp237.394.710	30%	Rp71.218.413	Rp186.418.413
U 15	Rp350.493.180	30%	Rp105.147.954	Rp241.947.954
U 16	Rp325.370.074	30%	Rp97.611.022	Rp216.411.022
U 17	Rp321.808.521	30%	Rp96.542.556	Rp215.342.556
U 18	Rp253.903.320	30%	Rp76.170.996	Rp196.770.996
U 19	Rp261.103.320	30%	Rp78.330.996	Rp206.130.996
U 20	Rp292.320.540	30%	Rp87.696.162	Rp224.496.162
U 21	Rp272.520.540	30%	Rp81.756.162	Rp198.756.162

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya penggantian non fisik	Total Biaya Wajar Tanah Objek Pengadaan
U 22	Rp286.920.540	30%	Rp86.076.162	Rp217.476.162
U 23	Rp235.594.710	30%	Rp70.678.413	Rp184.078.413
U 24	Rp246.703.320	30%	Rp74.010.996	Rp187.410.996
U 25	Rp277.077.096	30%	Rp83.123.129	Rp209.123.129
U 26	Rp294.120.540	30%	Rp88.236.162	Rp226.836.162
U 27	Rp285.120.540	30%	Rp85.536.162	Rp215.136.162
U 28	Rp266.811.930	30%	Rp80.043.579	Rp202.443.579
U 29	Rp378.908.710	30%	Rp113.672.613	Rp243.272.613
U 30	Rp292.320.540	30%	Rp87.696.162	Rp224.496.162
U 31	Rp277.498.818	30%	Rp83.249.645	Rp207.449.645
U 32	Rp1.242.234.084	30%	Rp372.670.225	Rp802.870.225
U 33	Rp204.686.100	30%	Rp61.405.830	Rp155.005.830
U 34	Rp295.920.540	30%	Rp88.776.162	Rp229.176.162
U 35	Rp389.716.038	30%	Rp116.914.811	Rp331.114.811
U 36	Rp322.694.316	30%	Rp96.808.295	Rp246.208.295
U 37	Rp285.120.540	30%	Rp85.536.162	Rp215.136.162
U 38	Rp369.985.604	30%	Rp110.995.681	Rp238.795.681
U 39	Rp286.920.540	30%	Rp86.076.162	Rp217.476.162
U 40	Rp244.903.320	30%	Rp73.470.996	Rp185.070.996
U 41	Rp297.720.540	30%	Rp89.316.162	Rp231.516.162
U 42	Rp824.144.400	30%	Rp247.243.320	Rp627.043.320
U 43	Rp290.520.540	30%	Rp87.156.162	Rp222.156.162
U 44	Rp270.411.930	30%	Rp81.123.579	Rp207.123.579
U 45	Rp270.411.930	30%	Rp81.123.579	Rp207.123.579
U 46	Rp555.223.860	30%	Rp166.567.158	Rp432.967.158
U 47	Rp250.303.320	30%	Rp75.090.996	Rp192.090.996

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya penggantian non fisik	Total Biaya Wajar Tanah Objek Pengadaan
U 48	Rp732.909.960	30%	Rp219.872.988	Rp552.872.988
U 49	Rp2.017.443.780	30%	Rp605.233.134	Rp1.534.033.134
U 50	Rp284.220.540	30%	Rp85.266.162	Rp213.966.162
U 51	Rp163.118.880	30%	Rp48.935.664	Rp123.185.664
U 52	Rp119.451.660	30%	Rp35.835.498	Rp88.635.498
U 53	Rp154.868.880	30%	Rp46.460.664	Rp112.460.664
U 54	Rp88.543.050	30%	Rp26.562.915	Rp59.562.915
U 55	Rp126.051.660	30%	Rp37.815.498	Rp97.215.498
U 56	Rp108.408.216	30%	Rp32.522.465	Rp78.722.465
U 57	Rp159.818.880	30%	Rp47.945.664	Rp118.895.664
U 58	Rp82.384.440	30%	Rp24.715.332	Rp62.665.332
U 59	Rp115.781.060	30%	Rp34.734.318	Rp79.284.318
U 60	Rp100.093.050	30%	Rp30.027.915	Rp74.577.915
S 01	Rp457.256.640	30%	Rp137.176.992	Rp327.826.992
S 02	Rp268.670.540	30%	Rp80.601.162	Rp193.751.162
S 03	Rp234.053.320	30%	Rp70.215.996	Rp170.965.996
S 04	Rp237.153.320	30%	Rp71.145.996	Rp174.995.996
S 05	Rp265.570.540	30%	Rp79.671.162	Rp189.721.162
S 06	Rp241.390.208	30%	Rp72.417.062	Rp171.617.062
S 07	Rp309.281.204	30%	Rp92.784.361	Rp219.884.361
S 08	Rp255.753.320	30%	Rp76.725.996	Rp199.175.996
S 09	Rp536.713.065	30%	Rp161.013.920	Rp323.763.920
S 10	Rp267.120.540	30%	Rp80.136.162	Rp191.736.162
S 11	Rp245.161.930	30%	Rp73.548.579	Rp174.298.579
S 12	Rp354.541.868	30%	Rp106.362.560	Rp252.062.560
S 13	Rp264.020.540	30%	Rp79.206.162	Rp187.706.162

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya penggantian non fisik	Total Biaya Wajar Tanah Objek Pengadaan
S 14	Rp286.857.428	30%	Rp86.057.228	Rp208.507.228
S 15	Rp440.385.793	30%	Rp132.115.738	Rp284.015.738
S 16	Rp394.381.816	30%	Rp118.314.545	Rp256.264.545
S 17	Rp461.906.640	30%	Rp138.571.992	Rp333.871.992
S 18	Rp666.251.350	30%	Rp199.875.405	Rp477.325.405
S 19	Rp472.770.452	30%	Rp141.831.136	Rp315.431.136
S 20	Rp237.153.320	30%	Rp71.145.996	Rp174.995.996
S 21	Rp196.129.544	30%	Rp58.838.863	Rp139.438.863
S 22	Rp437.724.648	30%	Rp131.317.394	Rp382.417.394
S 23	Rp336.354.980	30%	Rp100.906.494	Rp237.306.494
S 24	Rp587.458.300	30%	Rp176.237.490	Rp430.437.490
S 25	Rp451.070.452	30%	Rp135.321.136	Rp287.221.136
S 26	Rp609.170.452	30%	Rp182.751.136	Rp492.751.136
S 27	Rp324.368.092	30%	Rp97.310.428	Rp230.610.428
S 28	Rp283.381.249	30%	Rp85.014.375	Rp250.864.375
S 29	Rp357.277.490	30%	Rp107.183.247	Rp364.483.247
S 30	Rp217.777.490	30%	Rp65.333.247	Rp183.133.247
S 31	Rp380.943.922	30%	Rp114.283.177	Rp270.833.177
S 32	Rp479.008.694	30%	Rp143.702.608	Rp340.552.608
S 33	Rp625.786.360	30%	Rp187.735.908	Rp386.135.908
S 34	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 35	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 36	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 37	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 38	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 39	Rp0	30%	Rp0	Rp0

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya penggantian non fisik	Total Biaya Wajar Tanah Objek Pengadaan
S 40	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 41	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 42	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 43	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 44	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 45	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 46	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 47	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 48	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 49	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 50	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 51	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 52	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 53	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 54	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 55	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 56	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 57	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 58	Rp0	30%	Rp0	Rp0
S 59	Rp22.930.332	30%	Rp6.879.100	Rp16.479.100
S 60	Rp15.286.888	30%	Rp4.586.066	Rp10.986.066
S 61	Rp45.860.664	30%	Rp13.758.199	Rp32.958.199
S 62	Rp61.147.552	30%	Rp18.344.266	Rp43.944.266
S 63	Rp61.147.552	30%	Rp18.344.266	Rp43.944.266
S 64	Rp38.217.220	30%	Rp11.465.166	Rp27.465.166
S 65	Rp38.217.220	30%	Rp11.465.166	Rp27.465.166

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya penggantian non fisik	Total Biaya Wajar Tanah Objek Pengadaan
S 66	Rp107.008.216	30%	Rp32.102.465	Rp76.902.465
S 67	Rp99.364.772	30%	Rp29.809.432	Rp71.409.432
S 68	Rp64.969.274	30%	Rp19.490.782	Rp46.690.782
S 69	Rp87.899.606	30%	Rp26.369.882	Rp63.169.882
S 70	Rp87.899.606	30%	Rp26.369.882	Rp63.169.882
S 71	Rp76.434.440	30%	Rp22.930.332	Rp54.930.332
S 72	Rp141.403.714	30%	Rp42.421.114	Rp101.621.114
S 73	Rp68.790.996	30%	Rp20.637.299	Rp49.437.299
S 74	Rp87.899.606	30%	Rp26.369.882	Rp63.169.882
S 75	Rp99.364.772	30%	Rp29.809.432	Rp71.409.432
S 76	Rp133.760.270	30%	Rp40.128.081	Rp96.128.081
S 77	Rp137.581.992	30%	Rp41.274.598	Rp98.874.598
S 78	Rp110.829.938	30%	Rp33.248.981	Rp79.648.981
S 79	Rp80.256.162	30%	Rp24.076.849	Rp57.676.849
S 80	Rp328.668.092	30%	Rp98.600.428	Rp236.200.428
S 81	Rp118.715.719	30%	Rp35.614.716	Rp72.414.716
S 82	Rp68.790.996	30%	Rp20.637.299	Rp49.437.299
S 83	Rp56.777.083	30%	Rp17.033.125	Rp34.633.125
S 84	Rp26.752.054	30%	Rp8.025.616	Rp19.225.616
S 85	Rp34.395.498	30%	Rp10.318.649	Rp24.718.649
S 86	Rp45.860.664	30%	Rp13.758.199	Rp32.958.199
S 87	Rp25.807.765	30%	Rp7.742.330	Rp15.742.330
S 88	Rp15.484.659	30%	Rp4.645.398	Rp9.445.398
S 89	Rp22.930.332	30%	Rp6.879.100	Rp16.479.100
S 90	Rp22.930.332	30%	Rp6.879.100	Rp16.479.100
S 91	Rp15.286.888	30%	Rp4.586.066	Rp10.986.066

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya penggantian non fisik	Total Biaya Wajar Tanah Objek Pengadaan
S 92	Rp22.930.332	30%	Rp6.879.100	Rp16.479.100
S 93	Rp11.465.166	30%	Rp3.439.550	Rp8.239.550
S 94	Rp15.286.888	30%	Rp4.586.066	Rp10.986.066
S 95	Rp0	30%	Rp0	Rp0

Lampiran 2 Data Nilai Fisik Bangunan

ID	ASET BANGUNAN		Indikasi RCN (/m ²)	Jumlah Nilai Wajar Bangunan Terdampak
	Luas Bangunan (m ²)	Luas Terdampak (m ²)		
U 01	48	48	Rp 2.221.722	Rp106.642.656
U 02	48	45	Rp 2.221.722	Rp99.977.490
U 03	42	42	Rp 2.221.722	Rp93.312.324
U 04	51	51	Rp 2.221.722	Rp113.307.822
U 05	72	45	Rp 2.221.722	Rp99.977.490
U 06	72	50	Rp 2.221.722	Rp111.086.100
U 07	72	50	Rp 2.221.722	Rp111.086.100
U 08	72	48	Rp 2.221.722	Rp106.642.656
U 09	73	65	Rp 3.561.553	Rp231.500.945
U 10	73	40	Rp 2.221.722	Rp88.868.880
U 11	72	55	Rp 2.221.722	Rp122.194.710
U 12	72	52	Rp 2.221.722	Rp115.529.544
U 13	72	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
U 14	72	55	Rp 2.221.722	Rp122.194.710
U 15	78	60	Rp 3.561.553	Rp213.693.180
U 16	78	58	Rp 3.561.553	Rp206.570.074
U 17	78	57	Rp 3.561.553	Rp203.008.521
U 18	79	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
U 19	65	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
U 20	79	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 21	79	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 22	79	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 23	60	55	Rp 2.221.722	Rp122.194.710
U 24	79	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
U 25	80	68	Rp 2.221.722	Rp151.077.096
U 26	84	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 27	84	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 28	80	65	Rp 2.221.722	Rp144.411.930
U 29	84	70	Rp 3.561.553	Rp249.308.710
U 30	84	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 31	84	69	Rp 2.221.722	Rp153.298.818
U 32	336	228	Rp 3.561.553	Rp812.034.084
U 33	84	50	Rp 2.221.722	Rp111.086.100

ID	Luas Bangunan (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi RCN (/m ²)	Jumlah Nilai Wajar Bangunan Terdampak
U 34	90	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 35	84	79	Rp 2.221.722	Rp175.516.038
U 36	84	78	Rp 2.221.722	Rp173.294.316
U 37	84	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 38	84	68	Rp 3.561.553	Rp242.185.604
U 39	80	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 40	84	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
U 41	84	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 42	220	200	Rp 2.221.722	Rp444.344.400
U 43	84	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 44	80	65	Rp 2.221.722	Rp144.411.930
U 45	80	65	Rp 2.221.722	Rp144.411.930
U 46	150	130	Rp 2.221.722	Rp288.823.860
U 47	90	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
U 48	200	180	Rp 2.221.722	Rp399.909.960
U 49	530	490	Rp 2.221.722	Rp1.088.643.780
U 50	78	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
U 51	85	40	Rp 2.221.722	Rp88.868.880
U 52	125	30	Rp 2.221.722	Rp66.651.660
U 53	50	40	Rp 2.221.722	Rp88.868.880
U 54	40	25	Rp 2.221.722	Rp55.543.050
U 55	46	30	Rp 2.221.722	Rp66.651.660
U 56	72	28	Rp 2.221.722	Rp62.208.216
U 57	68	40	Rp 2.221.722	Rp88.868.880
U 58	50	20	Rp 2.221.722	Rp44.434.440
U 59	37	20	Rp 3.561.553	Rp71.231.060
U 60	32	25	Rp 2.221.722	Rp55.543.050
S 01	200	120	Rp 2.221.722	Rp266.606.640
S 02	76	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
S 03	90	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
S 04	80	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
S 05	96	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
S 06	64	64	Rp 2.221.722	Rp142.190.208
S 07	82	82	Rp 2.221.722	Rp182.181.204
S 08	60	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
S 09	105	105	Rp 3.561.553	Rp373.963.065

ID	Luas Bangunan (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi RCN (/m ²)	Jumlah Nilai Wajar Bangunan Terdampak
S 10	100	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
S 11	117	65	Rp 2.221.722	Rp144.411.930
S 12	119	94	Rp 2.221.722	Rp208.841.868
S 13	80	70	Rp 2.221.722	Rp155.520.540
S 14	74	74	Rp 2.221.722	Rp164.407.428
S 15	81	81	Rp 3.561.553	Rp288.485.793
S 16	72	72	Rp 3.561.553	Rp256.431.816
S 17	150	120	Rp 2.221.722	Rp266.606.640
S 18	189	175	Rp 2.221.722	Rp388.801.350
S 19	84	84	Rp 3.561.553	Rp299.170.452
S 20	60	60	Rp 2.221.722	Rp133.303.320
S 21	52	52	Rp 2.221.722	Rp115.529.544
S 22	84	84	Rp 2.221.722	Rp186.624.648
S 23	90	90	Rp 2.221.722	Rp199.954.980
S 24	150	150	Rp 2.221.722	Rp333.258.300
S 25	84	84	Rp 3.561.553	Rp299.170.452
S 26	84	84	Rp 3.561.553	Rp299.170.452
S 27	86	86	Rp 2.221.722	Rp191.068.092
S 28	33	33	Rp 3.561.553	Rp117.531.249
S 29	45	45	Rp 2.221.722	Rp99.977.490
S 30	45	45	Rp 2.221.722	Rp99.977.490
S 31	101	101	Rp 2.221.722	Rp224.393.922
S 32	127	127	Rp 2.221.722	Rp282.158.694
S 33	200	120	Rp 3.561.553	Rp427.386.360
S 34	71	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 35	85	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 36	45	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 37	44	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 38	50	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 39	50	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 40	50	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 41	60	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 42	47	0	Rp 3.561.553	Rp0
S 43	71	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 44	50	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 45	60	0	Rp 2.221.722	Rp0

ID	Luas Bangunan (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi RCN (/m ²)	Jumlah Nilai Wajar Bangunan Terdampak
S 46	50	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 47	56	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 48	70	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 49	50	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 50	41	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 51	39	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 52	36	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 53	56	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 54	56	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 55	52	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 56	80	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 57	74	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 58	99	0	Rp 2.221.722	Rp0
S 59	123	6	Rp 2.221.722	Rp13.330.332
S 60	27	4	Rp 2.221.722	Rp8.886.888
S 61	55	12	Rp 2.221.722	Rp26.660.664
S 62	65	16	Rp 2.221.722	Rp35.547.552
S 63	65	16	Rp 2.221.722	Rp35.547.552
S 64	34	10	Rp 2.221.722	Rp22.217.220
S 65	33	10	Rp 2.221.722	Rp22.217.220
S 66	83	28	Rp 2.221.722	Rp62.208.216
S 67	80	26	Rp 2.221.722	Rp57.764.772
S 68	61	17	Rp 2.221.722	Rp37.769.274
S 69	72	23	Rp 2.221.722	Rp51.099.606
S 70	71	23	Rp 2.221.722	Rp51.099.606
S 71	58	20	Rp 2.221.722	Rp44.434.440
S 72	105	37	Rp 2.221.722	Rp82.203.714
S 73	58	18	Rp 2.221.722	Rp39.990.996
S 74	52	23	Rp 2.221.722	Rp51.099.606
S 75	55	26	Rp 2.221.722	Rp57.764.772
S 76	63	35	Rp 2.221.722	Rp77.760.270
S 77	70	36	Rp 2.221.722	Rp79.981.992
S 78	62	29	Rp 2.221.722	Rp64.429.938
S 79	42	21	Rp 2.221.722	Rp46.656.162
S 80	123	86	Rp 2.221.722	Rp191.068.092
S 81	37	23	Rp 3.561.553	Rp81.915.719

ID	Luas Bangunan (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Indikasi RCN (/m ²)	Jumlah Nilai Wajar Bangunan Terdampak
S 82	44	18	Rp 2.221.722	Rp39.990.996
S 83	78	11	Rp 3.561.553	Rp39.177.083
S 84	84	7	Rp 2.221.722	Rp15.552.054
S 85	61	9	Rp 2.221.722	Rp19.995.498
S 86	93	12	Rp 2.221.722	Rp26.660.664
S 87	59	5	Rp 3.561.553	Rp17.807.765
S 88	59	3	Rp 3.561.553	Rp10.684.659
S 89	113	6	Rp 2.221.722	Rp13.330.332
S 90	143	6	Rp 2.221.722	Rp13.330.332
S 91	110	4	Rp 2.221.722	Rp8.886.888
S 92	212	6	Rp 2.221.722	Rp13.330.332
S 93	63	3	Rp 2.221.722	Rp6.665.166
S 94	76	4	Rp 2.221.722	Rp8.886.888
S 95	134	0	Rp 2.221.722	Rp0

Lampiran 3 Biaya Penggantian Kerugian Non Fisik *Solatium*

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	INDIKASI BIAYA PENGGANTIAN NON FISIK		Biaya Keseluruhan Wajar Objek Pengadaan (Fisik dan Non Fisik) Tanah dan Bangunan
		Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya Penggantian Kerugian non fisik	
U 01	Rp 207.442.656	30%	Rp 62.232.797	Rp 269.675.453
U 02	Rp 184.577.490	30%	Rp 55.373.247	Rp 239.950.737
U 03	Rp 197.712.324	30%	Rp 59.313.697	Rp 257.026.021
U 04	Rp 230.307.822	30%	Rp 69.092.347	Rp 299.400.169
U 05	Rp 189.977.490	30%	Rp 56.993.247	Rp 246.970.737
U 06	Rp 213.686.100	30%	Rp 64.105.830	Rp 277.791.930
U 07	Rp 222.686.100	30%	Rp 66.805.830	Rp 289.491.930
U 08	Rp 216.442.656	30%	Rp 64.932.797	Rp 281.375.453
U 09	Rp 350.300.945	30%	Rp 105.090.284	Rp 455.391.229
U 10	Rp 171.668.880	30%	Rp 51.500.664	Rp 223.169.544
U 11	Rp 231.994.710	30%	Rp 69.598.413	Rp 301.593.123
U 12	Rp 218.129.544	30%	Rp 65.438.863	Rp 283.568.407
U 13	Rp 261.103.320	30%	Rp 78.330.996	Rp 339.434.316
U 14	Rp 237.394.710	30%	Rp 71.218.413	Rp 308.613.123
U 15	Rp 350.493.180	30%	Rp 105.147.954	Rp 455.641.134
U 16	Rp 325.370.074	30%	Rp 97.611.022	Rp 422.981.096
U 17	Rp 321.808.521	30%	Rp 96.542.556	Rp 418.351.077
U 18	Rp 253.903.320	30%	Rp 76.170.996	Rp 330.074.316
U 19	Rp 261.103.320	30%	Rp 78.330.996	Rp 339.434.316
U 20	Rp 292.320.540	30%	Rp 87.696.162	Rp 380.016.702
U 21	Rp 272.520.540	30%	Rp 81.756.162	Rp 354.276.702

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya Penggantian Kerugian non fisik	Biaya Keseluruhan Wajar Objek Pengadaan (Fisik dan Non Fisik) Tanah dan Bangunan
U 22	Rp 286.920.540	30%	Rp 86.076.162	Rp 372.996.702
U 23	Rp 235.594.710	30%	Rp 70.678.413	Rp 306.273.123
U 24	Rp 246.703.320	30%	Rp 74.010.996	Rp 320.714.316
U 25	Rp 277.077.096	30%	Rp 83.123.129	Rp 360.200.225
U 26	Rp 294.120.540	30%	Rp 88.236.162	Rp 382.356.702
U 27	Rp 285.120.540	30%	Rp 85.536.162	Rp 370.656.702
U 28	Rp 266.811.930	30%	Rp 80.043.579	Rp 346.855.509
U 29	Rp 378.908.710	30%	Rp 113.672.613	Rp 492.581.323
U 30	Rp 292.320.540	30%	Rp 87.696.162	Rp 380.016.702
U 31	Rp 277.498.818	30%	Rp 83.249.645	Rp 360.748.463
U 32	Rp 1.242.234.084	30%	Rp 372.670.225	Rp 1.614.904.309
U 33	Rp 204.686.100	30%	Rp 61.405.830	Rp 266.091.930
U 34	Rp 295.920.540	30%	Rp 88.776.162	Rp 384.696.702
U 35	Rp 389.716.038	30%	Rp 116.914.811	Rp 506.630.849
U 36	Rp 322.694.316	30%	Rp 96.808.295	Rp 419.502.611
U 37	Rp 285.120.540	30%	Rp 85.536.162	Rp 370.656.702
U 38	Rp 369.985.604	30%	Rp 110.995.681	Rp 480.981.285
U 39	Rp 286.920.540	30%	Rp 86.076.162	Rp 372.996.702
U 40	Rp 244.903.320	30%	Rp 73.470.996	Rp 318.374.316
U 41	Rp 297.720.540	30%	Rp 89.316.162	Rp 387.036.702
U 42	Rp 824.144.400	30%	Rp 247.243.320	Rp 1.071.387.720
U 43	Rp 290.520.540	30%	Rp 87.156.162	Rp 377.676.702
U 44	Rp 270.411.930	30%	Rp 81.123.579	Rp 351.535.509
U 45	Rp 270.411.930	30%	Rp 81.123.579	Rp 351.535.509
U 46	Rp 555.223.860	30%	Rp 166.567.158	Rp 721.791.018
U 47	Rp 250.303.320	30%	Rp 75.090.996	Rp 325.394.316

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya Penggantian Kerugian non fisik	Biaya Keseluruhan Wajar Objek Pengadaan (Fisik dan Non Fisik) Tanah dan Bangunan
U 48	Rp 732.909.960	30%	Rp 219.872.988	Rp 952.782.948
U 49	Rp 2.017.443.780	30%	Rp 605.233.134	Rp 2.622.676.914
U 50	Rp 284.220.540	30%	Rp 85.266.162	Rp 369.486.702
U 51	Rp 163.118.880	30%	Rp 48.935.664	Rp 212.054.544
U 52	Rp 119.451.660	30%	Rp 35.835.498	Rp 155.287.158
U 53	Rp 154.868.880	30%	Rp 46.460.664	Rp 201.329.544
U 54	Rp 88.543.050	30%	Rp 26.562.915	Rp 115.105.965
U 55	Rp 126.051.660	30%	Rp 37.815.498	Rp 163.867.158
U 56	Rp 108.408.216	30%	Rp 32.522.465	Rp 140.930.681
U 57	Rp 159.818.880	30%	Rp 47.945.664	Rp 207.764.544
U 58	Rp 82.384.440	30%	Rp 24.715.332	Rp 107.099.772
U 59	Rp 115.781.060	30%	Rp 34.734.318	Rp 150.515.378
U 60	Rp 100.093.050	30%	Rp 30.027.915	Rp 130.120.965
S 01	Rp 457.256.640	30%	Rp 137.176.992	Rp 594.433.632
S 02	Rp 268.670.540	30%	Rp 80.601.162	Rp 349.271.702
S 03	Rp 234.053.320	30%	Rp 70.215.996	Rp 304.269.316
S 04	Rp 237.153.320	30%	Rp 71.145.996	Rp 308.299.316
S 05	Rp 265.570.540	30%	Rp 79.671.162	Rp 345.241.702
S 06	Rp 241.390.208	30%	Rp 72.417.062	Rp 313.807.270
S 07	Rp 309.281.204	30%	Rp 92.784.361	Rp 402.065.565
S 08	Rp 255.753.320	30%	Rp 76.725.996	Rp 332.479.316
S 09	Rp 536.713.065	30%	Rp 161.013.920	Rp 697.726.985
S 10	Rp 267.120.540	30%	Rp 80.136.162	Rp 347.256.702
S 11	Rp 245.161.930	30%	Rp 73.548.579	Rp 318.710.509
S 12	Rp 354.541.868	30%	Rp 106.362.560	Rp 460.904.428
S 13	Rp 264.020.540	30%	Rp 79.206.162	Rp 343.226.702

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya Penggantian Kerugian non fisik	Biaya Keseluruhan Wajar Objek Pengadaan (Fisik dan Non Fisik) Tanah dan Bangunan
S 14	Rp 286.857.428	30%	Rp 86.057.228	Rp 372.914.656
S 15	Rp 440.385.793	30%	Rp 132.115.738	Rp 572.501.531
S 16	Rp 394.381.816	30%	Rp 118.314.545	Rp 512.696.361
S 17	Rp 461.906.640	30%	Rp 138.571.992	Rp 600.478.632
S 18	Rp 666.251.350	30%	Rp 199.875.405	Rp 866.126.755
S 19	Rp 472.770.452	30%	Rp 141.831.136	Rp 614.601.588
S 20	Rp 237.153.320	30%	Rp 71.145.996	Rp 308.299.316
S 21	Rp 196.129.544	30%	Rp 58.838.863	Rp 254.968.407
S 22	Rp 437.724.648	30%	Rp 131.317.394	Rp 569.042.042
S 23	Rp 336.354.980	30%	Rp 100.906.494	Rp 437.261.474
S 24	Rp 587.458.300	30%	Rp 176.237.490	Rp 763.695.790
S 25	Rp 451.070.452	30%	Rp 135.321.136	Rp 586.391.588
S 26	Rp 609.170.452	30%	Rp 182.751.136	Rp 791.921.588
S 27	Rp 324.368.092	30%	Rp 97.310.428	Rp 421.678.520
S 28	Rp 283.381.249	30%	Rp 85.014.375	Rp 368.395.624
S 29	Rp 357.277.490	30%	Rp 107.183.247	Rp 464.460.737
S 30	Rp 217.777.490	30%	Rp 65.333.247	Rp 283.110.737
S 31	Rp 380.943.922	30%	Rp 114.283.177	Rp 495.227.099
S 32	Rp 479.008.694	30%	Rp 143.702.608	Rp 622.711.302
S 33	Rp 625.786.360	30%	Rp 187.735.908	Rp 813.522.268
S 34	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 35	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 36	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 37	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 38	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 39	Rp -	30%	Rp -	Rp -

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya Penggantian Kerugian non fisik	Biaya Keseluruhan Wajar Objek Pengadaan (Fisik dan Non Fisik) Tanah dan Bangunan
S 40	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 41	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 42	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 43	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 44	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 45	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 46	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 47	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 48	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 49	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 50	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 51	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 52	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 53	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 54	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 55	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 56	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 57	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 58	Rp -	30%	Rp -	Rp -
S 59	Rp 22.930.332	30%	Rp 6.879.100	Rp 29.809.432
S 60	Rp 15.286.888	30%	Rp 4.586.066	Rp 19.872.954
S 61	Rp 45.860.664	30%	Rp 13.758.199	Rp 59.618.863
S 62	Rp 61.147.552	30%	Rp 18.344.266	Rp 79.491.818
S 63	Rp 61.147.552	30%	Rp 18.344.266	Rp 79.491.818
S 64	Rp 38.217.220	30%	Rp 11.465.166	Rp 49.682.386
S 65	Rp 38.217.220	30%	Rp 11.465.166	Rp 49.682.386

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya Penggantian Kerugian non fisik	Biaya Keseluruhan Wajar Objek Pengadaan (Fisik dan Non Fisik) Tanah dan Bangunan
S 66	Rp 107.008.216	30%	Rp 32.102.465	Rp 139.110.681
S 67	Rp 99.364.772	30%	Rp 29.809.432	Rp 129.174.204
S 68	Rp 64.969.274	30%	Rp 19.490.782	Rp 84.460.056
S 69	Rp 87.899.606	30%	Rp 26.369.882	Rp 114.269.488
S 70	Rp 87.899.606	30%	Rp 26.369.882	Rp 114.269.488
S 71	Rp 76.434.440	30%	Rp 22.930.332	Rp 99.364.772
S 72	Rp 141.403.714	30%	Rp 42.421.114	Rp 183.824.828
S 73	Rp 68.790.996	30%	Rp 20.637.299	Rp 89.428.295
S 74	Rp 87.899.606	30%	Rp 26.369.882	Rp 114.269.488
S 75	Rp 99.364.772	30%	Rp 29.809.432	Rp 129.174.204
S 76	Rp 133.760.270	30%	Rp 40.128.081	Rp 173.888.351
S 77	Rp 137.581.992	30%	Rp 41.274.598	Rp 178.856.590
S 78	Rp 110.829.938	30%	Rp 33.248.981	Rp 144.078.919
S 79	Rp 80.256.162	30%	Rp 24.076.849	Rp 104.333.011
S 80	Rp 328.668.092	30%	Rp 98.600.428	Rp 427.268.520
S 81	Rp 118.715.719	30%	Rp 35.614.716	Rp 154.330.435
S 82	Rp 68.790.996	30%	Rp 20.637.299	Rp 89.428.295
S 83	Rp 56.777.083	30%	Rp 17.033.125	Rp 73.810.208
S 84	Rp 26.752.054	30%	Rp 8.025.616	Rp 34.777.670
S 85	Rp 34.395.498	30%	Rp 10.318.649	Rp 44.714.147
S 86	Rp 45.860.664	30%	Rp 13.758.199	Rp 59.618.863
S 87	Rp 25.807.765	30%	Rp 7.742.330	Rp 33.550.095
S 88	Rp 15.484.659	30%	Rp 4.645.398	Rp 20.130.057
S 89	Rp 22.930.332	30%	Rp 6.879.100	Rp 29.809.432
S 90	Rp 22.930.332	30%	Rp 6.879.100	Rp 29.809.432
S 91	Rp 15.286.888	30%	Rp 4.586.066	Rp 19.872.954

ID	Total Biaya Fisik (Tanah dan Bangunan)	Indikasi biaya non fisik	Jumlah biaya Penggantian Kerugian non fisik	Biaya Keseluruhan Wajar Objek Pengadaan (Fisik dan Non Fisik) Tanah dan Bangunan
S 92	Rp 22.930.332	30%	Rp 6.879.100	Rp 29.809.432
S 93	Rp 11.465.166	30%	Rp 3.439.550	Rp 14.904.716
S 94	Rp 15.286.888	30%	Rp 4.586.066	Rp 19.872.954
S 95	Rp -	30%	Rp -	Rp -

Lampiran 4 Data NJOP Tanah Pengadaan

ID	ASET TANAH		NJOP tanah (/m ²)	Jumlah NJOP Tanah Terdampak
	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)		
U 01	72	56	Rp1.274.000	Rp71.344.000
U 02	74	47	Rp1.274.000	Rp59.878.000
U 03	97	58	Rp1.274.000	Rp73.892.000
U 04	96	65	Rp1.274.000	Rp82.810.000
U 05	77	50	Rp1.274.000	Rp63.700.000
U 06	85	57	Rp1.274.000	Rp72.618.000
U 07	92	62	Rp1.274.000	Rp78.988.000
U 08	88	61	Rp1.274.000	Rp77.714.000
U 09	95	66	Rp1.274.000	Rp84.084.000
U 10	68	46	Rp1.274.000	Rp58.604.000
U 11	91	61	Rp1.274.000	Rp77.714.000
U 12	88	57	Rp1.274.000	Rp72.618.000
U 13	100	71	Rp1.274.000	Rp90.454.000
U 14	91	64	Rp1.274.000	Rp81.536.000
U 15	107	76	Rp1.274.000	Rp96.824.000
U 16	92	66	Rp1.274.000	Rp84.084.000
U 17	95	66	Rp1.274.000	Rp84.084.000
U 18	92	67	Rp1.274.000	Rp85.358.000
U 19	95	71	Rp1.274.000	Rp90.454.000
U 20	102	76	Rp1.274.000	Rp96.824.000
U 21	92	65	Rp1.274.000	Rp82.810.000
U 22	100	73	Rp1.274.000	Rp93.002.000
U 23	88	63	Rp1.274.000	Rp80.262.000
U 24	92	63	Rp1.274.000	Rp80.262.000
U 25	99	70	Rp1.274.000	Rp89.180.000
U 26	109	77	Rp1.274.000	Rp98.098.000
U 27	102	72	Rp1.274.000	Rp91.728.000
U 28	98	68	Rp1.274.000	Rp86.632.000
U 29	102	72	Rp1.274.000	Rp91.728.000
U 30	105	76	Rp1.274.000	Rp96.824.000
U 31	97	69	Rp1.274.000	Rp87.906.000
U 32	339	239	Rp1.274.000	Rp304.486.000
U 33	75	52	Rp1.274.000	Rp66.248.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP tanah (/m ²)	Jumlah NJOP Tanah Terdampak
U 34	108	78	Rp1.274.000	Rp99.372.000
U 35	174	119	Rp1.274.000	Rp151.606.000
U 36	116	83	Rp1.274.000	Rp105.742.000
U 37	101	72	Rp1.274.000	Rp91.728.000
U 38	97	71	Rp1.274.000	Rp90.454.000
U 39	98	73	Rp1.274.000	Rp93.002.000
U 40	86	62	Rp1.274.000	Rp78.988.000
U 41	108	79	Rp1.274.000	Rp100.646.000
U 42	292	211	Rp1.274.000	Rp268.814.000
U 43	106	75	Rp1.274.000	Rp95.550.000
U 44	99	70	Rp1.274.000	Rp89.180.000
U 45	96	70	Rp1.274.000	Rp89.180.000
U 46	211	148	Rp1.274.000	Rp188.552.000
U 47	100	65	Rp1.274.000	Rp82.810.000
U 48	245	185	Rp1.274.000	Rp235.690.000
U 49	589	516	Rp1.274.000	Rp657.384.000
U 50	88	78	Rp1.274.000	Rp99.372.000
U 51	88	45	Rp1.274.000	Rp57.330.000
U 52	136	32	Rp1.274.000	Rp40.768.000
U 53	59	40	Rp1.274.000	Rp50.960.000
U 54	46	20	Rp1.274.000	Rp25.480.000
U 55	63	36	Rp1.274.000	Rp45.864.000
U 56	65	28	Rp1.274.000	Rp35.672.000
U 57	69	43	Rp1.274.000	Rp54.782.000
U 58	52	23	Rp1.274.000	Rp29.302.000
U 59	57	27	Rp1.274.000	Rp34.398.000
U 60	62	27	Rp1.274.000	Rp34.398.000
S 01	205	123	Rp1.274.000	Rp156.702.000
S 02	112	73	Rp1.274.000	Rp93.002.000
S 03	101	65	Rp1.274.000	Rp82.810.000
S 04	95	67	Rp1.274.000	Rp85.358.000
S 05	95	71	Rp1.274.000	Rp90.454.000
S 06	70	64	Rp1.274.000	Rp81.536.000
S 07	82	82	Rp1.274.000	Rp104.468.000
S 08	79	79	Rp1.274.000	Rp100.646.000
S 09	107	105	Rp1.274.000	Rp133.770.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP tanah (/m ²)	Jumlah NJOP Tanah Terdampak
S 10	147	72	Rp1.274.000	Rp91.728.000
S 11	117	65	Rp1.274.000	Rp82.810.000
S 12	153	94	Rp1.274.000	Rp119.756.000
S 13	103	70	Rp1.274.000	Rp89.180.000
S 14	97	79	Rp1.274.000	Rp100.646.000
S 15	101	98	Rp1.274.000	Rp124.852.000
S 16	89	89	Rp1.274.000	Rp113.386.000
S 17	200	126	Rp1.274.000	Rp160.524.000
S 18	197	179	Rp1.274.000	Rp228.046.000
S 19	112	112	Rp1.274.000	Rp142.688.000
S 20	68	67	Rp1.274.000	Rp85.358.000
S 21	52	52	Rp1.274.000	Rp66.248.000
S 22	220	162	Rp1.274.000	Rp206.388.000
S 23	104	88	Rp1.274.000	Rp112.112.000
S 24	167	164	Rp1.274.000	Rp208.936.000
S 25	98	98	Rp1.274.000	Rp124.852.000
S 26	203	200	Rp1.274.000	Rp254.800.000
S 27	119	86	Rp1.274.000	Rp109.564.000
S 28	129	107	Rp1.274.000	Rp136.318.000
S 29	167	166	Rp1.274.000	Rp211.484.000
S 30	76	76	Rp1.274.000	Rp96.824.000
S 31	113	101	Rp1.274.000	Rp128.674.000
S 32	134	127	Rp1.274.000	Rp161.798.000
S 33	213	128	Rp1.274.000	Rp163.072.000
S 34	71	0	Rp1.274.000	Rp0
S 35	74	0	Rp1.274.000	Rp0
S 36	45	0	Rp1.274.000	Rp0
S 37	44	0	Rp1.274.000	Rp0
S 38	52	0	Rp1.274.000	Rp0
S 39	54	0	Rp1.274.000	Rp0
S 40	68	0	Rp1.274.000	Rp0
S 41	41	0	Rp1.274.000	Rp0
S 42	47	0	Rp1.274.000	Rp0
S 43	71	0	Rp1.274.000	Rp0
S 44	51	0	Rp1.274.000	Rp0
S 45	88	0	Rp1.274.000	Rp0

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP tanah (/m ²)	Jumlah NJOP Tanah Terdampak
S 46	50	0	Rp1.274.000	Rp0
S 47	56	0	Rp1.274.000	Rp0
S 48	70	0	Rp1.274.000	Rp0
S 49	50	0	Rp1.274.000	Rp0
S 50	41	0	Rp1.274.000	Rp0
S 51	39	0	Rp1.274.000	Rp0
S 52	36	0	Rp1.274.000	Rp0
S 53	56	0	Rp1.274.000	Rp0
S 54	56	0	Rp1.274.000	Rp0
S 55	52	0	Rp1.274.000	Rp0
S 56	80	0	Rp1.274.000	Rp0
S 57	74	0	Rp1.274.000	Rp0
S 58	99	0	Rp1.274.000	Rp0
S 59	123	6	Rp1.274.000	Rp7.644.000
S 60	27	4	Rp1.274.000	Rp5.096.000
S 61	55	12	Rp1.274.000	Rp15.288.000
S 62	65	16	Rp1.274.000	Rp20.384.000
S 63	65	16	Rp1.274.000	Rp20.384.000
S 64	34	10	Rp1.274.000	Rp12.740.000
S 65	33	10	Rp1.274.000	Rp12.740.000
S 66	83	28	Rp1.274.000	Rp35.672.000
S 67	80	26	Rp1.274.000	Rp33.124.000
S 68	61	17	Rp1.274.000	Rp21.658.000
S 69	72	23	Rp1.274.000	Rp29.302.000
S 70	71	23	Rp1.274.000	Rp29.302.000
S 71	58	20	Rp1.274.000	Rp25.480.000
S 72	105	37	Rp1.274.000	Rp47.138.000
S 73	58	18	Rp1.274.000	Rp22.932.000
S 74	52	23	Rp1.274.000	Rp29.302.000
S 75	55	26	Rp1.274.000	Rp33.124.000
S 76	63	35	Rp1.274.000	Rp44.590.000
S 77	70	36	Rp1.274.000	Rp45.864.000
S 78	62	29	Rp1.274.000	Rp36.946.000
S 79	42	21	Rp1.274.000	Rp26.754.000
S 80	123	86	Rp1.274.000	Rp109.564.000
S 81	37	23	Rp1.274.000	Rp29.302.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP tanah (/m ²)	Jumlah NJOP Tanah Terdampak
S 82	44	18	Rp1.274.000	Rp22.932.000
S 83	78	11	Rp1.274.000	Rp14.014.000
S 84	84	7	Rp1.274.000	Rp8.918.000
S 85	61	9	Rp1.274.000	Rp11.466.000
S 86	93	12	Rp1.274.000	Rp15.288.000
S 87	59	5	Rp1.274.000	Rp6.370.000
S 88	59	3	Rp1.274.000	Rp3.822.000
S 89	113	6	Rp1.274.000	Rp7.644.000
S 90	143	6	Rp1.274.000	Rp7.644.000
S 91	110	4	Rp1.274.000	Rp5.096.000
S 92	212	6	Rp1.274.000	Rp7.644.000
S 93	63	3	Rp1.274.000	Rp3.822.000
S 94	76	4	Rp1.274.000	Rp5.096.000
S 95	134	0	Rp1.274.000	Rp0

Lampiran 5 Data NJOP Bangunan Pengadaan

ID	ASET BANGUNAN		NJOP Bangunan (/m ²)	Jumlah NJOP bangunan Terdampak
	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)		
U 01	48	48	Rp 823.000	Rp39.504.000
U 02	48	45	Rp 823.000	Rp37.035.000
U 03	42	42	Rp 823.000	Rp34.566.000
U 04	51	51	Rp 823.000	Rp41.973.000
U 05	72	45	Rp 823.000	Rp37.035.000
U 06	72	50	Rp 823.000	Rp41.150.000
U 07	72	50	Rp 823.000	Rp41.150.000
U 08	72	48	Rp 823.000	Rp39.504.000
U 09	73	65	Rp 823.000	Rp53.495.000
U 10	73	40	Rp 823.000	Rp32.920.000
U 11	72	55	Rp 823.000	Rp45.265.000
U 12	72	52	Rp 823.000	Rp42.796.000
U 13	72	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
U 14	72	55	Rp 823.000	Rp45.265.000
U 15	78	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
U 16	78	58	Rp 823.000	Rp47.734.000
U 17	78	57	Rp 823.000	Rp46.911.000
U 18	79	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
U 19	65	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
U 20	79	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 21	79	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 22	79	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 23	60	55	Rp 823.000	Rp45.265.000
U 24	79	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
U 25	80	68	Rp 823.000	Rp55.964.000
U 26	84	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 27	84	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 28	80	65	Rp 823.000	Rp53.495.000
U 29	84	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 30	84	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 31	84	69	Rp 823.000	Rp56.787.000
U 32	336	228	Rp 823.000	Rp187.644.000
U 33	84	50	Rp 823.000	Rp41.150.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP Bangunan (/m ²)	Jumlah NJOP bangunan Terdampak
U 34	90	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 35	84	79	Rp 823.000	Rp65.017.000
U 36	84	78	Rp 823.000	Rp64.194.000
U 37	84	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 38	84	68	Rp 823.000	Rp55.964.000
U 39	80	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 40	84	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
U 41	84	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 42	220	200	Rp 823.000	Rp164.600.000
U 43	84	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 44	80	65	Rp 823.000	Rp53.495.000
U 45	80	65	Rp 823.000	Rp53.495.000
U 46	150	130	Rp 823.000	Rp106.990.000
U 47	90	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
U 48	200	180	Rp 823.000	Rp148.140.000
U 49	530	490	Rp 823.000	Rp403.270.000
U 50	78	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
U 51	85	40	Rp 823.000	Rp32.920.000
U 52	125	30	Rp 823.000	Rp24.690.000
U 53	50	40	Rp 823.000	Rp32.920.000
U 54	40	25	Rp 823.000	Rp20.575.000
U 55	46	30	Rp 823.000	Rp24.690.000
U 56	72	28	Rp 823.000	Rp23.044.000
U 57	68	40	Rp 823.000	Rp32.920.000
U 58	50	20	Rp 823.000	Rp16.460.000
U 59	37	20	Rp 823.000	Rp16.460.000
U 60	32	25	Rp 823.000	Rp20.575.000
S 01	200	120	Rp 823.000	Rp98.760.000
S 02	76	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
S 03	90	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
S 04	80	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
S 05	96	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
S 06	64	64	Rp 823.000	Rp52.672.000
S 07	82	82	Rp 823.000	Rp67.486.000
S 08	60	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
S 09	105	105	Rp 823.000	Rp86.415.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP Bangunan (/m ²)	Jumlah NJOP bangunan Terdampak
S 10	100	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
S 11	117	65	Rp 823.000	Rp53.495.000
S 12	119	94	Rp 823.000	Rp77.362.000
S 13	80	70	Rp 823.000	Rp57.610.000
S 14	74	74	Rp 823.000	Rp60.902.000
S 15	81	81	Rp 823.000	Rp66.663.000
S 16	72	72	Rp 823.000	Rp59.256.000
S 17	150	120	Rp 823.000	Rp98.760.000
S 18	189	175	Rp 823.000	Rp144.025.000
S 19	84	84	Rp 823.000	Rp69.132.000
S 20	60	60	Rp 823.000	Rp49.380.000
S 21	52	52	Rp 823.000	Rp42.796.000
S 22	84	84	Rp 823.000	Rp69.132.000
S 23	90	90	Rp 823.000	Rp74.070.000
S 24	150	150	Rp 823.000	Rp123.450.000
S 25	84	84	Rp 823.000	Rp69.132.000
S 26	84	84	Rp 823.000	Rp69.132.000
S 27	86	86	Rp 823.000	Rp70.778.000
S 28	33	33	Rp 823.000	Rp27.159.000
S 29	45	45	Rp 823.000	Rp37.035.000
S 30	45	45	Rp 823.000	Rp37.035.000
S 31	101	101	Rp 823.000	Rp83.123.000
S 32	127	127	Rp 823.000	Rp104.521.000
S 33	200	120	Rp 823.000	Rp98.760.000
S 34	71	0	Rp 823.000	Rp0
S 35	85	0	Rp 823.000	Rp0
S 36	45	0	Rp 823.000	Rp0
S 37	44	0	Rp 823.000	Rp0
S 38	50	0	Rp 823.000	Rp0
S 39	50	0	Rp 823.000	Rp0
S 40	50	0	Rp 823.000	Rp0
S 41	60	0	Rp 823.000	Rp0
S 42	47	0	Rp 823.000	Rp0
S 43	71	0	Rp 823.000	Rp0
S 44	50	0	Rp 823.000	Rp0
S 45	60	0	Rp 823.000	Rp0

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP Bangunan (/m ²)	Jumlah NJOP bangunan Terdampak
S 46	50	0	Rp 823.000	Rp0
S 47	56	0	Rp 823.000	Rp0
S 48	70	0	Rp 823.000	Rp0
S 49	50	0	Rp 823.000	Rp0
S 50	41	0	Rp 823.000	Rp0
S 51	39	0	Rp 823.000	Rp0
S 52	36	0	Rp 823.000	Rp0
S 53	56	0	Rp 823.000	Rp0
S 54	56	0	Rp 823.000	Rp0
S 55	52	0	Rp 823.000	Rp0
S 56	80	0	Rp 823.000	Rp0
S 57	74	0	Rp 823.000	Rp0
S 58	99	0	Rp 823.000	Rp0
S 59	123	6	Rp 823.000	Rp4.938.000
S 60	27	4	Rp 823.000	Rp3.292.000
S 61	55	12	Rp 823.000	Rp9.876.000
S 62	65	16	Rp 823.000	Rp13.168.000
S 63	65	16	Rp 823.000	Rp13.168.000
S 64	34	10	Rp 823.000	Rp8.230.000
S 65	33	10	Rp 823.000	Rp8.230.000
S 66	83	28	Rp 823.000	Rp23.044.000
S 67	80	26	Rp 823.000	Rp21.398.000
S 68	61	17	Rp 823.000	Rp13.991.000
S 69	72	23	Rp 823.000	Rp18.929.000
S 70	71	23	Rp 823.000	Rp18.929.000
S 71	58	20	Rp 823.000	Rp16.460.000
S 72	105	37	Rp 823.000	Rp30.451.000
S 73	58	18	Rp 823.000	Rp14.814.000
S 74	52	23	Rp 823.000	Rp18.929.000
S 75	55	26	Rp 823.000	Rp21.398.000
S 76	63	35	Rp 823.000	Rp28.805.000
S 77	70	36	Rp 823.000	Rp29.628.000
S 78	62	29	Rp 823.000	Rp23.867.000
S 79	42	21	Rp 823.000	Rp17.283.000
S 80	123	86	Rp 823.000	Rp70.778.000
S 81	37	23	Rp 823.000	Rp18.929.000

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	NJOP Bangunan (/m ²)	Jumlah NJOP bangunan Terdampak
S 82	44	18	Rp 823.000	Rp14.814.000
S 83	78	11	Rp 823.000	Rp9.053.000
S 84	84	7	Rp 823.000	Rp5.761.000
S 85	61	9	Rp 823.000	Rp7.407.000
S 86	93	12	Rp 823.000	Rp9.876.000
S 87	59	5	Rp 823.000	Rp4.115.000
S 88	59	3	Rp 823.000	Rp2.469.000
S 89	113	6	Rp 823.000	Rp4.938.000
S 90	143	6	Rp 823.000	Rp4.938.000
S 91	110	4	Rp 823.000	Rp3.292.000
S 92	212	6	Rp 823.000	Rp4.938.000
S 93	63	3	Rp 823.000	Rp2.469.000
S 94	76	4	Rp 823.000	Rp3.292.000
S 95	134	0	Rp 823.000	Rp0

Lampiran 6 Data Nilai Pasar Pengadaan

ID	ASET TANAH		Nilai Pasar (/m ²)	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak
	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)		
U 01	72	56	Rp2.135.400	Rp119.582.400
U 02	74	47	Rp2.135.400	Rp100.363.800
U 03	97	58	Rp2.135.400	Rp123.853.200
U 04	96	65	Rp2.135.400	Rp138.801.000
U 05	77	50	Rp2.135.400	Rp106.770.000
U 06	85	57	Rp2.135.400	Rp121.717.800
U 07	92	62	Rp2.135.400	Rp132.394.800
U 08	88	61	Rp2.135.400	Rp130.259.400
U 09	95	66	Rp2.135.400	Rp140.936.400
U 10	68	46	Rp2.135.400	Rp98.228.400
U 11	91	61	Rp2.135.400	Rp130.259.400
U 12	88	57	Rp2.135.400	Rp121.717.800
U 13	100	71	Rp2.135.400	Rp151.613.400
U 14	91	64	Rp2.135.400	Rp136.665.600
U 15	107	76	Rp2.135.400	Rp162.290.400
U 16	92	66	Rp2.135.400	Rp140.936.400
U 17	95	66	Rp2.135.400	Rp140.936.400
U 18	92	67	Rp2.135.400	Rp143.071.800
U 19	95	71	Rp2.135.400	Rp151.613.400
U 20	102	76	Rp2.135.400	Rp162.290.400
U 21	92	65	Rp2.135.400	Rp138.801.000
U 22	100	73	Rp2.135.400	Rp155.884.200
U 23	88	63	Rp2.135.400	Rp134.530.200
U 24	92	63	Rp2.135.400	Rp134.530.200
U 25	99	70	Rp2.135.400	Rp149.478.000
U 26	109	77	Rp2.135.400	Rp164.425.800
U 27	102	72	Rp2.135.400	Rp153.748.800
U 28	98	68	Rp2.135.400	Rp145.207.200
U 29	102	72	Rp2.135.400	Rp153.748.800
U 30	105	76	Rp2.135.400	Rp162.290.400
U 31	97	69	Rp2.135.400	Rp147.342.600
U 32	339	239	Rp2.135.400	Rp510.360.600
U 33	75	52	Rp2.135.400	Rp111.040.800

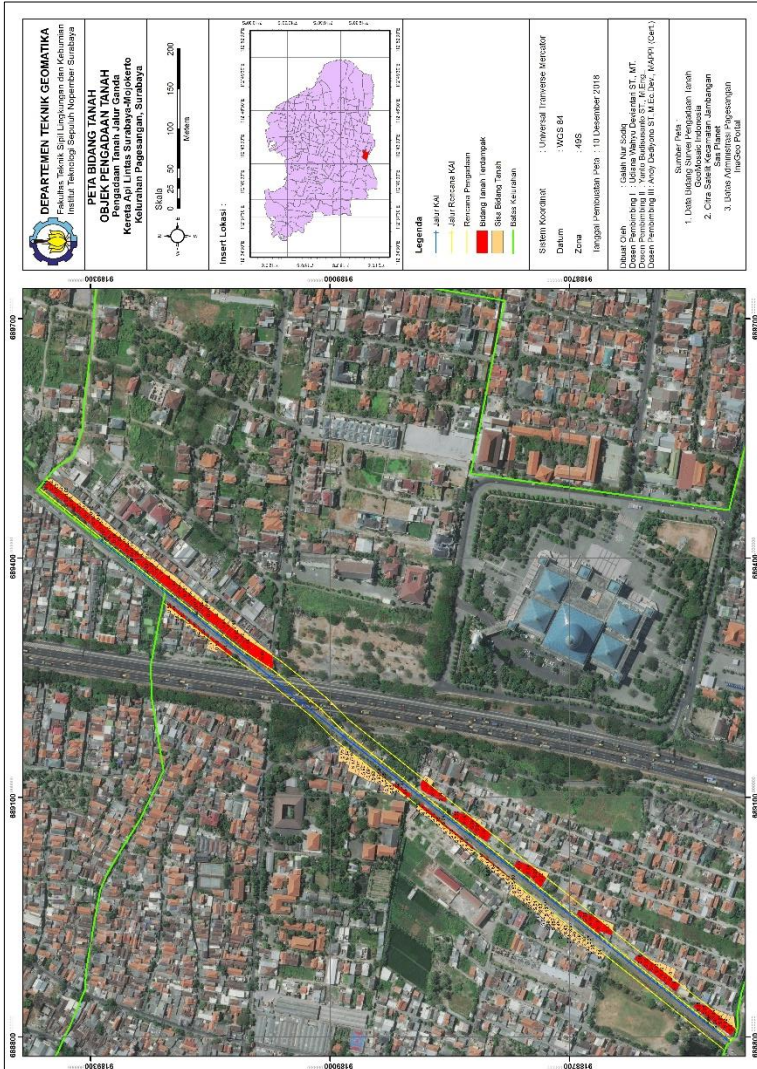
ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Pasar (/m ²)	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak
U 34	108	78	Rp2.135.400	Rp166.561.200
U 35	174	119	Rp2.135.400	Rp254.112.600
U 36	116	83	Rp2.135.400	Rp177.238.200
U 37	101	72	Rp2.135.400	Rp153.748.800
U 38	97	71	Rp2.135.400	Rp151.613.400
U 39	98	73	Rp2.135.400	Rp155.884.200
U 40	86	62	Rp2.135.400	Rp132.394.800
U 41	108	79	Rp2.135.400	Rp168.696.600
U 42	292	211	Rp2.135.400	Rp450.569.400
U 43	106	75	Rp2.135.400	Rp160.155.000
U 44	99	70	Rp2.135.400	Rp149.478.000
U 45	96	70	Rp2.135.400	Rp149.478.000
U 46	211	148	Rp2.135.400	Rp316.039.200
U 47	100	65	Rp2.135.400	Rp138.801.000
U 48	245	185	Rp2.135.400	Rp395.049.000
U 49	589	516	Rp2.135.400	Rp1.101.866.400
U 50	88	78	Rp2.135.400	Rp166.561.200
U 51	88	45	Rp2.135.400	Rp96.093.000
U 52	136	32	Rp2.135.400	Rp68.332.800
U 53	59	40	Rp2.135.400	Rp85.416.000
U 54	46	20	Rp2.135.400	Rp42.708.000
U 55	63	36	Rp2.135.400	Rp76.874.400
U 56	65	28	Rp2.135.400	Rp59.791.200
U 57	69	43	Rp2.135.400	Rp91.822.200
U 58	52	23	Rp2.135.400	Rp49.114.200
U 59	57	27	Rp2.135.400	Rp57.655.800
U 60	62	27	Rp2.135.400	Rp57.655.800
S 01	205	123	Rp1.943.774	Rp239.084.202
S 02	112	73	Rp1.943.774	Rp141.895.502
S 03	101	65	Rp1.943.774	Rp126.345.310
S 04	95	67	Rp1.943.774	Rp130.232.858
S 05	95	71	Rp1.943.774	Rp138.007.954
S 06	70	64	Rp1.943.774	Rp124.401.536
S 07	82	82	Rp1.943.774	Rp159.389.468
S 08	79	79	Rp1.943.774	Rp153.558.146
S 09	107	105	Rp1.943.774	Rp204.096.270

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Pasar (/m ²)	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak
S 10	147	72	Rp1.943.774	Rp139.951.728
S 11	117	65	Rp1.943.774	Rp126.345.310
S 12	153	94	Rp1.943.774	Rp182.714.756
S 13	103	70	Rp1.943.774	Rp136.064.180
S 14	97	79	Rp1.943.774	Rp153.558.146
S 15	101	98	Rp1.943.774	Rp190.489.852
S 16	89	89	Rp1.943.774	Rp172.995.886
S 17	200	126	Rp1.943.774	Rp244.915.524
S 18	197	179	Rp1.943.774	Rp347.935.546
S 19	112	112	Rp1.943.774	Rp217.702.688
S 20	68	67	Rp1.943.774	Rp130.232.858
S 21	52	52	Rp1.943.774	Rp101.076.248
S 22	220	162	Rp1.943.774	Rp314.891.388
S 23	104	88	Rp1.943.774	Rp171.052.112
S 24	167	164	Rp1.943.774	Rp318.778.936
S 25	98	98	Rp1.943.774	Rp190.489.852
S 26	203	200	Rp1.943.774	Rp388.754.800
S 27	119	86	Rp1.943.774	Rp167.164.564
S 28	129	107	Rp1.943.774	Rp207.983.818
S 29	167	166	Rp1.943.774	Rp322.666.484
S 30	76	76	Rp1.943.774	Rp147.726.824
S 31	113	101	Rp1.943.774	Rp196.321.174
S 32	134	127	Rp1.943.774	Rp246.859.298
S 33	213	128	Rp1.943.774	Rp248.803.072
S 34	71	0	Rp1.943.774	Rp0
S 35	74	0	Rp1.943.774	Rp0
S 36	45	0	Rp1.943.774	Rp0
S 37	44	0	Rp1.943.774	Rp0
S 38	52	0	Rp1.943.774	Rp0
S 39	54	0	Rp1.943.774	Rp0
S 40	68	0	Rp1.943.774	Rp0
S 41	41	0	Rp1.943.774	Rp0
S 42	47	0	Rp1.943.774	Rp0
S 43	71	0	Rp1.943.774	Rp0
S 44	51	0	Rp1.943.774	Rp0
S 45	88	0	Rp1.943.774	Rp0

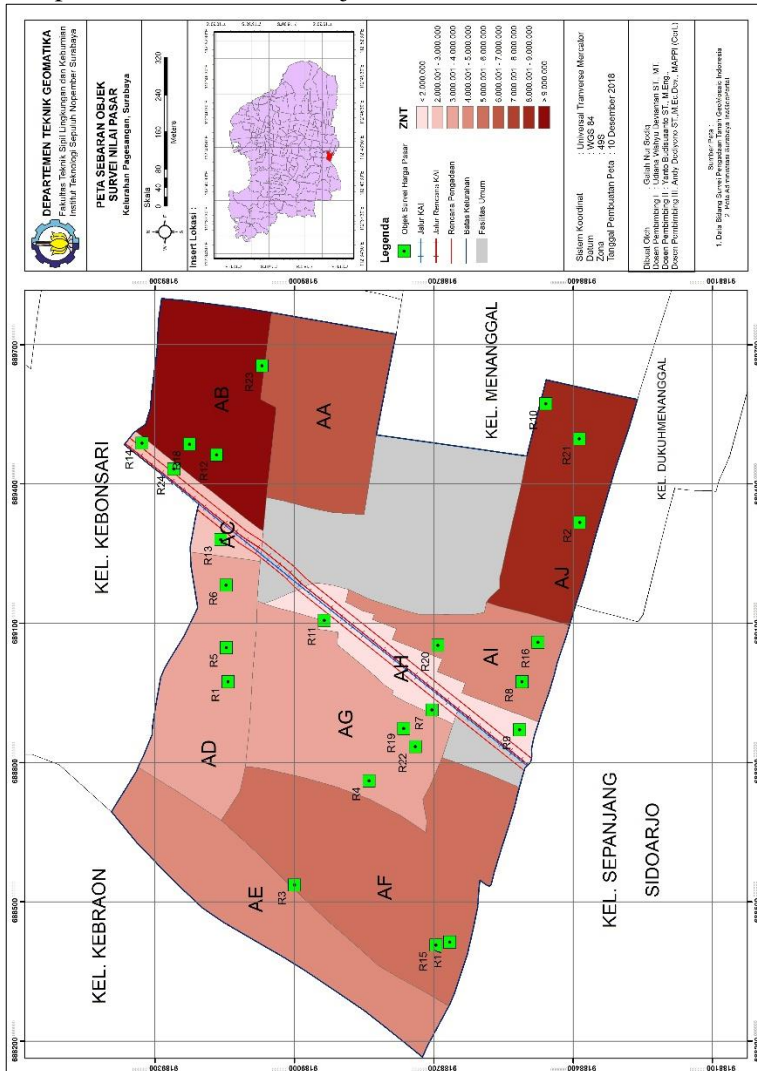
ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Pasar (/m ²)	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak
S 46	50	0	Rp1.943.774	Rp0
S 47	56	0	Rp1.943.774	Rp0
S 48	70	0	Rp1.943.774	Rp0
S 49	50	0	Rp1.943.774	Rp0
S 50	41	0	Rp1.943.774	Rp0
S 51	39	0	Rp1.943.774	Rp0
S 52	36	0	Rp1.943.774	Rp0
S 53	56	0	Rp1.943.774	Rp0
S 54	56	0	Rp1.943.774	Rp0
S 55	52	0	Rp1.943.774	Rp0
S 56	80	0	Rp1.943.774	Rp0
S 57	74	0	Rp1.943.774	Rp0
S 58	99	0	Rp1.943.774	Rp0
S 59	123	6	Rp1.943.774	Rp11.662.644
S 60	27	4	Rp1.943.774	Rp7.775.096
S 61	55	12	Rp1.943.774	Rp23.325.288
S 62	65	16	Rp1.943.774	Rp31.100.384
S 63	65	16	Rp1.943.774	Rp31.100.384
S 64	34	10	Rp1.943.774	Rp19.437.740
S 65	33	10	Rp1.943.774	Rp19.437.740
S 66	83	28	Rp1.943.774	Rp54.425.672
S 67	80	26	Rp1.943.774	Rp50.538.124
S 68	61	17	Rp1.943.774	Rp33.044.158
S 69	72	23	Rp1.943.774	Rp44.706.802
S 70	71	23	Rp1.943.774	Rp44.706.802
S 71	58	20	Rp1.943.774	Rp38.875.480
S 72	105	37	Rp1.943.774	Rp71.919.638
S 73	58	18	Rp1.943.774	Rp34.987.932
S 74	52	23	Rp1.943.774	Rp44.706.802
S 75	55	26	Rp1.943.774	Rp50.538.124
S 76	63	35	Rp1.943.774	Rp68.032.090
S 77	70	36	Rp1.943.774	Rp69.975.864
S 78	62	29	Rp1.943.774	Rp56.369.446
S 79	42	21	Rp1.943.774	Rp40.819.254
S 80	123	86	Rp1.943.774	Rp167.164.564
S 81	37	23	Rp1.943.774	Rp44.706.802

ID	Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Nilai Pasar (/m ²)	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak
S 82	44	18	Rp1.943.774	Rp34.987.932
S 83	78	11	Rp1.943.774	Rp21.381.514
S 84	84	7	Rp1.943.774	Rp13.606.418
S 85	61	9	Rp1.943.774	Rp17.493.966
S 86	93	12	Rp1.943.774	Rp23.325.288
S 87	59	5	Rp1.943.774	Rp9.718.870
S 88	59	3	Rp1.943.774	Rp5.831.322
S 89	113	6	Rp1.943.774	Rp11.662.644
S 90	143	6	Rp1.943.774	Rp11.662.644
S 91	110	4	Rp1.943.774	Rp7.775.096
S 92	212	6	Rp1.943.774	Rp11.662.644
S 93	63	3	Rp1.943.774	Rp5.831.322
S 94	76	4	Rp1.943.774	Rp7.775.096
S 95	134	0	Rp1.943.774	Rp0

Lampiran 7 Peta Bidang Pengadaan Tanah



Lampiran 8 Peta Sebaran Objek Nilai Pasar



Lampiran 9 RCN Nilai Pasar

ELEMEN BANGUNAN		BANGUNAN RUMAH TINGGAL				BANGUNAN PERKEMBAN (SEMI PERMANEN)			BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT				MODEL MALL (GRADE B)		MODEL HOTEL (BINTANG 3)		MODEL APARTEMEN (GRADE B)	
		MEWAH	MENENGAH	SEDERHANA	1 LANTAI	1 LANTAI	BANGUNAN GUDANG	RENDAH (LOW-RISE)	SEDANG (MID-RISE)	TINGGI (HIGH RISE)	MODEL MALL (GRADE B)	MODEL HOTEL (BINTANG 3)	MODEL APARTEMEN (GRADE B)	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	
A. BIAYA LANGSUNG		Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	Rp. / m ²	
	Pondasi	601,278	510,100	255,107	84,506	275,573	384,094	679,585	772,762	674,452	591,705	522,020						
	Struktur	1,227,080	998,572	490,742	323,391	862,039	965,591	1,158,161	1,652,212	1,110,424	1,139,583	1,396,469						
	Rangka Atap	173,104	111,276	165,377	69,564	289,079	90,705	52,861	26,322	0	0	7,915						
	Penutup Atap	221,663	128,587	124,628	94,560	79,752	146,663	66,086	36,024	124,534	105,792	16,407						
	Platon	362,868	160,776	84,024	50,185	0	119,451	123,908	114,897	115,689	101,794	81,302						
	Dinding	1,016,256	538,349	344,773	271,770	286,680	320,874	532,530	723,055	467,039	907,306	1,006,080						
	Pintu dan Jendela	345,267	224,007	172,386	67,832	61,771	89,926	544,343	846,157	70,225	276,173	408,502						
	Lantai	601,520	275,929	149,441	22,208	202,779	205,590	49,161	40,600	335,219	445,194	269,926						
	Utilitas	283,902	162,928	153,880	68,418	3,982	125,867	448,667	542,211	1,674,594	2,024,204	1,135,930						
	TOTAL BIAYA LANGSUNG (A)	4,832,881	3,110,527	1,940,369	1,082,433	2,031,556	2,458,762	3,655,702	4,559,241	4,972,175	5,591,752	4,844,631						
B. BIAYA TIDAK LANGSUNG																		
	Professional Fee	144,986	93,316	58,211	31,873	60,947	73,763	109,671	136,747	137,165	167,753	145,339						
	Biaya Perijinan	72,493	46,658	29,106	15,937	30,473	36,881	54,636	68,374	68,583	83,876	72,669						
	Keuntungan Kontraktor	483,288	311,053	194,037	106,243	203,156	245,876	365,570	456,624	457,218	559,175	484,463						
	TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (B)	700,768	451,026	281,353	154,053	294,576	356,521	530,077	660,345	662,965	810,804	702,471						
	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU (A + B)	5,533,646	3,561,553	2,221,722	1,236,486	2,326,131	2,815,283	4,185,779	5,219,186	5,235,141	6,402,557	5,547,102						
	PPN 10%	553,365	356,155	222,172	121,649	232,613	281,528	418,578	521,919	523,514	640,256	554,710						
	TOTAL BIAYA PEMB. BARU	6,087,013	3,917,708	2,443,894	1,358,135	2,558,744	3,096,811	4,604,357	5,741,104	5,758,655	7,042,812	6,101,812						
	SETELAH PPN																	
	P E M B U L A T A N	6,090,000	3,920,000	2,440,000	1,340,000	2,560,000	3,100,000	4,600,000	5,740,000	5,760,000	7,040,000	6,100,000						

Lampiran 10 Indikasi Nilai Bumi -Data Survei Pasar

ZONA	No. Data	Kondisi Lingkungan/ Zona (Dominan)	Contact Person	No Telp	Alamat Op / Data Pembanding	Sumber Data	Jenis Data Penawaran/ Transaksi	Tanggal Transaksi	Nilai Transaksi/ Penawaran	Jenis Penggunaan	Luas Tanah (M ²)	Luas Right (M ²)	Kondisi Fisik Tanah
AA													
	R12	Pemukiman	Hendoko	08113300217	Pagesangan Baru	Makelar	Perawatan	25-Nov-18	Rp. 4.000.000,000	Rumah Tinggal	250	250	Datar
AB	R23	Pemukiman	Gidok	083831599766	Jl. Timan, Gayunggal Barat	Makelar	Perawatan	26-Nov-18	Rp. 7.500.000,000	Rumah Tinggal	438	438	Datar
	R18	Pemukiman	Tono	082301570271	Pagesangan Batu I No.38	Pemilik	Perawatan	26-Nov-18	Rp. 4.500.000,000	Rumah Tinggal	340	320	Datar
	R24	Pemukiman	Kusnien	081348345699	Pagesangan Agung I No. 32	Pemilik	Perawatan	26-Nov-18	Rp. 500.000,000	Rumah Tinggal	100	100	Datar
AC	R13	Pemukiman	Zain	081348345699	Pagesangan Timur Tol 10	Pemilik	Perawatan	26-Nov-18	Rp. 450.000,000	Rumah Tinggal	100	90	Datar
	R14	Pemukiman	Hsi hm	081215339522	Pagesangan Agung I No. 102	Pemilik	Perawatan	26-Nov-18	Rp. 420.000,000	Rumah Tinggal	90	90	Datar
	R1	Pemukiman	No Name	0816770061	Pagesangan Gg. Jenis no. 18A	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 1.300.000,000	Rumah Tinggal	200	150	Datar
AD	R5	Pemukiman	Audi Pratama	082141186852	Jl Pagesangan Indah	Makelar	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 460.000,000	Rumah Tinggal	50	50	Datar
	R6	Konvensional	Rachma	082139577677	Pagesangan 2H No. 14	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 600.000,000	Kos-kosan	90	90	Datar
AE													
R15		Pemukiman	Bagus Nur	081231483177	Jalan Raya Pagesangan IIIA. 105	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 900.000,000	Ruko	112	100	Datar
AF	R17	Pemukiman	No Name	081330477283	Jalan Pagesangan IV Gg. Perobongan No	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 800.000,000	Kos-kosan	120	120	Datar
	R3	Konvensional	Genang	81533251811	Jl Raya Pagesangan No 89	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 1.400.000,000	Ruko	150	150	Datar
R4		Pemukiman	Priatama	087856841115	Pagesangan Timur VI No. 4	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 650.000,000	Rumah Tinggal	102	102	Datar
R22		Pemukiman	Tuik	85100683925	Pagesangan IV Unsa Lapangan No. 16	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 800.000,000	Kos-kosan	56	56	Datar
AG	R19	Pemukiman	Saroni	085103701882	Pagesangan IV Unsa Lapangan No. 12	Pemilik	Perawatan	26-Nov-18	Rp. 360.000,000	Rumah Tinggal	65	65	Datar
	R7	Pemukiman	Pisarya	081538138790	Pagesangan Indah Unsa Lapangan No. 14	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 280.000,000	Rumah Tinggal	50	50	Datar
AH	R9	Pemukiman	Shinta	081583466070	PAGESANGAN ASRI 6 NO.18	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 450.000,000	Rumah Tinggal	78	78	Datar
R11		Pemukiman	Syuluddin	082331225559	PAGESANGAN II TIMUR PERTANIAN NO 1	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 320.000,000	Rumah Tinggal	52	52	Datar
R8		Pemukiman	No Name	081230367020	PAGESANGAN ASRI III	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 395.000,000	Rumah Tinggal	50	40	Datar
AJ	R20	Pemukiman	Bayu	08126599472	PAGESANGAN ASRI	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 475.000,000	Rumah Tinggal	78	78	Datar
R16		Pemukiman	Utami	081516526273	Pati Taman Asri No.21	Pemilik	Perawatan	26-Nov-18	Rp. 925.000,000	Rumah Tinggal	97	80	Datar
R2		Pemukiman	Yanto	08123188989	Wisma Pagesangan VII No.5	Pemilik	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 1.816.600,000	Rumah Tinggal	165	120	Datar
R21		Pemukiman	Iham Setiwa	085234100331	Wisma Pagesangan V No. 12	Makelar	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 1.800.000,000	Rumah Tinggal	165	70	Datar
R10		Pemukiman	EV	83854811177	Wisma Pagesangan No. 77	Makelar	Perawatan	24-Nov-18	Rp. 2.250.000,000	Rumah Tinggal	198	198	Datar

Lampiran 11 Penyesuaian untuk Perhitungan NIR

ZONA	No. Data	Kondisi Lingkungan Data (Dominan)	Sumber Data	Jenis Data Penawaran Transaksi	Nilai Transaksi/ Penawaran	Jenis Transaksi/ Penawaran	KETERANGAN ASSET			Kondisi Flak Tanah	Bentuk Tanah	Jumlah Lantai	Kedudukan Tanah	Status Hak Tanah	Kategori Flak Bangunan	
							Luas Permukaan (M ²)	Luas Bpp (M ²)	Kondisi Flak Tanah						Kategori	%
AA																
AB	R12	Pemukiman	Makelah	Penawaran	Rp. 4.000.000.000	Rumah Tinggal	250	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	SHM	Sangat Baik	95%		
	R23	Pemukiman	Makelah	Penawaran	Rp. 7.500.000.000	Rumah Tinggal	438	Datar	Pesegi panjang	2	Tengah	SHM	Sangat Baik	95%		
	R18	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 4.500.000.000	Rumah Tinggal	349	Datar	Pesegi panjang	1	Tengah	SHM	Sangat Baik	95%		
AC	R24	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 550.000.000	Rumah Tinggal	100	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	SHM	Sangat Baik	90%		
	R13	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 450.000.000	Rumah Tinggal	100	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	SHM	Cukup Baik	85%		
	R14	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 420.000.000	Rumah Tinggal	90	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	SHM	Cukup Baik	80%		
AD	R1	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 1.300.000.000	Rumah Tinggal	200	Datar	Pesegi panjang	1	Tengah	SHM	Baik	85%		
	R5	Pemukiman	Makelah	Penawaran	Rp. 400.000.000	Rumah Tinggal	50	Datar	Pesegi panjang	2	Dalam	SHM	Baik	90%		
	R6	Komersil	Pemilik	Penawaran	Rp. 600.000.000	Kos-kosan	90	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	SHM	Cukup Baik	80%		
AE																
AF	R15	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 900.000.000	Ruko	112	Datar	Pesegi panjang	1	Pinggir jalan	SHM	Baik	85%		
	R17	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 800.000.000	Kos-kosan	120	Datar	Pesegi panjang	2	Tengah	HGB	Cukup Baik	80%		
	R3	Komersil	Pemilik	Penawaran	Rp. 1.400.000.000	Ruko	150	Datar	Pesegi panjang	1	Pinggir Jalan	SHM	Baik	85%		
AG	R4	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 650.000.000	Rumah Tinggal	102	Datar	Pesegi panjang	1	Tengah	HGB	Cukup Baik	80%		
	R22	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 360.000.000	Kos-kosan	56	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	AJB	Cukup Baik	80%		
	R19	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 600.000.000	Rumah Tinggal	65	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	SHM	Cukup Baik	80%		
	R7	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 280.000.000	Rumah Tinggal	50	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	SHM	Baik	85%		
AH	R6	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 470.000.000	Rumah Tinggal	78	Datar	Pesegi panjang	2	Dalam	HGB	Sangat Baik	90%		
	R8	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 300.000.000	Rumah Tinggal	52	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	HGB	Baik	85%		
AI	R20	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 395.000.000	Rumah Tinggal	60	Datar	Pesegi panjang	1	Dalam	AJB	Cukup Baik	85%		
	R16	Pemukiman	Pemilik	Penawaran	Rp. 825.000.000	Rumah Tinggal	97	Datar	Pesegi panjang	1	Tengah	Pecek D	Baik	85%		
	R21	Pemukiman	Makelah	Penawaran	Rp. 1.816.600.000	Rumah Tinggal	165	Datar	Pesegi panjang	1	Tengah	SHM	Baik	90%		
AJ	R21	Pemukiman	Makelah	Penawaran	Rp. 1.600.000.000	Rumah Tinggal	165	Datar	Pesegi panjang	1	Tengah	SHM	Sangat Baik	95%		
	R10	Pemukiman	Makelah	Penawaran	Rp. 2.250.000.000	Rumah Tinggal	198	Datar	Pesegi panjang	1	Pinggir jalan	SHM	Baik	85%		

Lanjutan dari Lampiran 11

RCN Bangunan	Indeks Bangunan	Indeks Nilai Bumi (Rp/lt)	Jenis Data (%)	PRIVILASIA DATA (%)						Indeks Nilai Perumahan / M2	Nilai Indeks MRT Tanah	NIR terhadap zona lain
				Sumber Data (%)	Jenis Prangkon (M2)	Luas Tanah (M2)	Memaduk Tanah / Lotok (%)	Status Tanah (%)	Jumlah Perumahan lain (%)			
												AB Rp 2.972.002,00
												AC Rp 2.135.400,00
												AD Rp 2.858.468,00
												AE Rp 2.894.750,00
												AF Rp 5.646.602,00
												AG Rp 2.894.750,00
Rp 2.440.000	Rp 574.500.000	Rp 13.862.000	-10%	0%	0%	0%	-15%	0%	30%	Rp 9.577.400		
Rp 3.920.000	Rp 1.651.112.000	Rp 13.390.290	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	30%	Rp 10.719.450		
Rp 2.440.000	Rp 702.720.000	Rp 11.186.471	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-15%	Rp 9.493.200		
Rp 2.440.000	Rp 219.600.000	Rp 3.304.000	-10%	0%	0%	0%	-15%	0%	30%	Rp 2.314.800		
Rp 2.440.000	Rp 174.680.000	Rp 2.740.200	-10%	0%	0%	0%	-15%	0%	25%	Rp 2.057.400		
Rp 2.440.000	Rp 174.680.000	Rp 2.714.697	-10%	0%	0%	0%	-15%	0%	25%	Rp 2.030.000		
Rp 2.440.000	Rp 311.100.000	Rp 4.944.500	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-15%	Rp 4.202.825		
Rp 3.920.000	Rp 174.640.000	Rp 4.472.000	-10%	0%	0%	0%	-15%	-5%	35%	Rp 2.908.800		
Rp 2.440.000	Rp 974.600.000	Rp 5.962.220	-10%	0%	0%	0%	-15%	0%	30%	Rp 4.464.778		
												AD Rp 2.858.468,00
												AE Rp 2.894.750,00
												AF Rp 5.646.602,00
												AG Rp 2.894.750,00
Rp 2.440.000	Rp 207.440.000	Rp 6.183.820	-10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	Rp 6.493.120		
Rp 3.920.000	Rp 376.320.000	Rp 3.330.697	-10%	0%	0%	0%	-10%	-10%	20%	Rp 2.824.830		
Rp 2.440.000	Rp 311.100.000	Rp 7.298.330	-10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	Rp 7.622.200		
Rp 2.440.000	Rp 193.104.000	Rp 4.420.560	-10%	0%	0%	0%	-5%	-10%	25%	Rp 3.714.412		
Rp 2.440.000	Rp 109.312.000	Rp 4.478.671	-10%	0%	0%	0%	-15%	-15%	30%	Rp 2.907.771		
Rp 2.440.000	Rp 126.880.000	Rp 7.278.799	-10%	0%	0%	0%	-15%	0%	25%	Rp 5.450.077		
Rp 3.920.000	Rp 274.184.000	Rp 2.497.641	-10%	0%	0%	0%	-15%	-15%	40%	Rp 1.690.680		
Rp 2.440.000	Rp 107.840.000	Rp 3.062.291	-10%	0%	0%	0%	-15%	-15%	40%	Rp 2.271.138		
Rp 2.440.000	Rp 740.960.000	Rp 6.338.400	-10%	0%	0%	0%	-15%	-15%	40%	Rp 3.900.040		
Rp 2.440.000	Rp 161.772.000	Rp 4.016.744	-10%	0%	0%	0%	-5%	-5%	25%	Rp 3.011.808		
Rp 2.440.000	Rp 174.680.000	Rp 7.724.948	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-15%	Rp 6.664.296		
Rp 2.440.000	Rp 274.180.000	Rp 4.323.379	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-15%	Rp 2.622.297		
Rp 2.440.000	Rp 152.240.000	Rp 9.926.697	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-10%	Rp 7.940.598		
Rp 2.440.000	Rp 410.652.000	Rp 9.269.639	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	-10%	Rp 8.360.872		

Lampiran 13 Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap NJOP

ID	Luas Terdampak (m ²)	Jumlah Nilai Wajar Tanah Terdampak	Jumlah NJOP Tanah Terdampak	Selisih Tanah	Persentase
U 01	56	Rp163.032.797	Rp71.344.000	Rp91.688.797	56%
U 02	47	Rp139.973.247	Rp59.878.000	Rp80.095.247	57%
U 03	58	Rp163.713.697	Rp73.892.000	Rp89.821.697	55%
U 04	65	Rp186.092.347	Rp82.810.000	Rp103.282.347	56%
U 05	50	Rp146.993.247	Rp63.700.000	Rp83.293.247	57%
U 06	57	Rp166.705.830	Rp72.618.000	Rp94.087.830	56%
U 07	62	Rp178.405.830	Rp78.988.000	Rp99.417.830	56%
U 08	61	Rp174.732.797	Rp77.714.000	Rp97.018.797	56%
U 09	66	Rp223.890.284	Rp84.084.000	Rp139.806.284	62%
U 10	46	Rp134.300.664	Rp58.604.000	Rp75.696.664	56%
U 11	61	Rp179.398.413	Rp77.714.000	Rp101.684.413	57%
U 12	57	Rp168.038.863	Rp72.618.000	Rp95.420.863	57%
U 13	71	Rp206.130.996	Rp90.454.000	Rp115.676.996	56%
U 14	64	Rp186.418.413	Rp81.536.000	Rp104.882.413	56%
U 15	76	Rp241.947.954	Rp96.824.000	Rp145.123.954	60%
U 16	66	Rp216.411.022	Rp84.084.000	Rp132.327.022	61%
U 17	66	Rp215.342.556	Rp84.084.000	Rp131.258.556	61%
U 18	67	Rp196.770.996	Rp85.358.000	Rp111.412.996	57%
U 19	71	Rp206.130.996	Rp90.454.000	Rp115.676.996	56%
U 20	76	Rp224.496.162	Rp96.824.000	Rp127.672.162	57%
U 21	65	Rp198.756.162	Rp82.810.000	Rp115.946.162	58%
U 22	73	Rp217.476.162	Rp93.002.000	Rp124.474.162	57%
U 23	63	Rp184.078.413	Rp80.262.000	Rp103.816.413	56%
U 24	63	Rp187.410.996	Rp80.262.000	Rp107.148.996	57%
U 25	70	Rp209.123.129	Rp89.180.000	Rp119.943.129	57%
U 26	77	Rp226.836.162	Rp98.098.000	Rp128.738.162	57%
U 27	72	Rp215.136.162	Rp91.728.000	Rp123.408.162	57%
U 28	68	Rp202.443.579	Rp86.632.000	Rp115.811.579	57%
U 29	72	Rp243.272.613	Rp91.728.000	Rp151.544.613	62%
U 30	76	Rp224.496.162	Rp96.824.000	Rp127.672.162	57%
U 31	69	Rp207.449.645	Rp87.906.000	Rp119.543.645	58%
U 32	239	Rp802.870.225	Rp304.486.000	Rp498.384.225	62%
U 33	52	Rp155.005.830	Rp66.248.000	Rp88.757.830	57%
U 34	78	Rp229.176.162	Rp99.372.000	Rp129.804.162	57%
U 35	119	Rp331.114.811	Rp151.606.000	Rp179.508.811	54%
U 36	83	Rp246.208.295	Rp105.742.000	Rp140.466.295	57%
U 37	72	Rp215.136.162	Rp91.728.000	Rp123.408.162	57%
U 38	71	Rp238.795.681	Rp90.454.000	Rp148.341.681	62%
U 39	73	Rp217.476.162	Rp93.002.000	Rp124.474.162	57%
U 40	62	Rp185.070.996	Rp78.988.000	Rp106.082.996	57%
U 41	79	Rp231.516.162	Rp100.646.000	Rp130.870.162	57%
U 42	211	Rp627.043.320	Rp268.814.000	Rp358.229.320	57%
U 43	75	Rp222.156.162	Rp95.550.000	Rp126.606.162	57%
U 44	70	Rp207.123.579	Rp89.180.000	Rp117.943.579	57%
U 45	70	Rp207.123.579	Rp89.180.000	Rp117.943.579	57%
U 46	148	Rp432.967.158	Rp188.552.000	Rp244.415.158	56%
U 47	65	Rp192.090.996	Rp82.810.000	Rp109.280.996	57%
U 48	185	Rp552.872.988	Rp235.690.000	Rp317.182.988	57%
U 49	516	Rp1.534.033.134	Rp657.384.000	Rp876.649.134	57%
U 50	78	Rp213.966.162	Rp99.372.000	Rp114.594.162	54%
U 51	45	Rp123.185.664	Rp57.330.000	Rp65.855.664	53%
U 52	32	Rp88.635.498	Rp40.768.000	Rp47.867.498	54%
U 53	40	Rp112.460.664	Rp50.960.000	Rp61.500.664	55%

ID	Luas Terdampak (m ²)	Jumlah Nilai Wajar Tanah Terdampak	Jumlah NJOP Tanah Terdampak	Selisih Tanah	Persentase
U 54	20	Rp59.562.915	Rp25.480.000	Rp34.082.915	57%
U 55	36	Rp97.215.498	Rp45.864.000	Rp51.351.498	53%
U 56	28	Rp78.722.465	Rp35.672.000	Rp43.050.465	55%
U 57	43	Rp118.895.664	Rp54.782.000	Rp64.113.664	54%
U 58	23	Rp62.665.332	Rp29.302.000	Rp33.363.332	53%
U 59	27	Rp79.284.318	Rp34.398.000	Rp44.886.318	57%
U 60	27	Rp74.577.915	Rp34.398.000	Rp40.179.915	54%
S 01	123	Rp327.826.992	Rp156.702.000	Rp171.124.992	52%
S 02	73	Rp193.751.162	Rp93.002.000	Rp100.749.162	52%
S 03	65	Rp170.965.996	Rp82.810.000	Rp88.155.996	52%
S 04	67	Rp174.995.996	Rp85.358.000	Rp89.637.996	51%
S 05	71	Rp189.721.162	Rp90.454.000	Rp99.267.162	52%
S 06	64	Rp171.617.062	Rp81.536.000	Rp90.081.062	52%
S 07	82	Rp219.884.361	Rp104.468.000	Rp115.416.361	52%
S 08	79	Rp199.175.996	Rp100.646.000	Rp98.529.996	49%
S 09	105	Rp323.763.920	Rp133.770.000	Rp189.993.920	59%
S 10	72	Rp191.736.162	Rp91.728.000	Rp100.008.162	52%
S 11	65	Rp174.298.579	Rp82.810.000	Rp91.488.579	52%
S 12	94	Rp252.062.560	Rp119.756.000	Rp132.306.560	52%
S 13	70	Rp187.706.162	Rp89.180.000	Rp98.526.162	52%
S 14	79	Rp208.507.228	Rp100.646.000	Rp107.861.228	52%
S 15	98	Rp284.015.738	Rp124.852.000	Rp159.163.738	56%
S 16	89	Rp256.264.545	Rp113.386.000	Rp142.878.545	56%
S 17	126	Rp333.871.992	Rp160.524.000	Rp173.347.992	52%
S 18	179	Rp477.325.405	Rp228.046.000	Rp249.279.405	52%
S 19	112	Rp315.431.136	Rp142.688.000	Rp172.743.136	55%
S 20	67	Rp174.995.996	Rp85.358.000	Rp89.637.996	51%
S 21	52	Rp139.438.863	Rp66.248.000	Rp73.190.863	52%
S 22	162	Rp382.417.394	Rp206.388.000	Rp176.029.394	46%
S 23	88	Rp237.306.494	Rp112.112.000	Rp125.194.494	53%
S 24	164	Rp430.437.490	Rp208.936.000	Rp221.501.490	51%
S 25	98	Rp287.221.136	Rp124.852.000	Rp162.369.136	57%
S 26	200	Rp492.751.136	Rp254.800.000	Rp237.951.136	48%
S 27	86	Rp230.610.428	Rp109.564.000	Rp121.046.428	52%
S 28	107	Rp250.864.375	Rp136.318.000	Rp114.546.375	46%
S 29	166	Rp364.483.247	Rp211.484.000	Rp152.999.247	42%
S 30	76	Rp183.133.247	Rp96.824.000	Rp86.309.247	47%
S 31	101	Rp270.833.177	Rp128.674.000	Rp142.159.177	52%
S 32	127	Rp340.552.608	Rp161.798.000	Rp178.754.608	52%
S 33	128	Rp386.135.908	Rp163.072.000	Rp223.063.908	58%
S 34	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 35	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 36	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 37	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 38	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 39	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 40	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 41	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 42	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 43	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 44	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 45	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 46	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 47	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 48	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 49	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 50	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 51	0	Rp-	Rp0	Rp-	

ID	Luas Terdampak (m ²)	Jumlah Nilai Wajar Tanah Terdampak	Jumlah NJOP Tanah Terdampak	Selisih Tanah	Persentase
S 52	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 53	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 54	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 55	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 56	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 57	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 58	0	Rp-	Rp0	Rp-	
S 59	6	Rp16.479.100	Rp7.644.000	Rp8.835.100	54%
S 60	4	Rp10.986.066	Rp5.096.000	Rp5.890.066	54%
S 61	12	Rp32.958.199	Rp15.288.000	Rp17.670.199	54%
S 62	16	Rp43.944.266	Rp20.384.000	Rp23.560.266	54%
S 63	16	Rp43.944.266	Rp20.384.000	Rp23.560.266	54%
S 64	10	Rp27.465.166	Rp12.740.000	Rp14.725.166	54%
S 65	10	Rp27.465.166	Rp12.740.000	Rp14.725.166	54%
S 66	28	Rp76.902.465	Rp35.672.000	Rp41.230.465	54%
S 67	26	Rp71.409.432	Rp33.124.000	Rp38.285.432	54%
S 68	17	Rp46.690.782	Rp21.658.000	Rp25.032.782	54%
S 69	23	Rp63.169.882	Rp29.302.000	Rp33.867.882	54%
S 70	23	Rp63.169.882	Rp29.302.000	Rp33.867.882	54%
S 71	20	Rp54.930.332	Rp25.480.000	Rp29.450.332	54%
S 72	37	Rp101.621.114	Rp47.138.000	Rp54.483.114	54%
S 73	18	Rp49.437.299	Rp22.932.000	Rp26.505.299	54%
S 74	23	Rp63.169.882	Rp29.302.000	Rp33.867.882	54%
S 75	26	Rp71.409.432	Rp33.124.000	Rp38.285.432	54%
S 76	35	Rp96.128.081	Rp44.590.000	Rp51.538.081	54%
S 77	36	Rp98.874.598	Rp45.864.000	Rp53.010.598	54%
S 78	29	Rp79.648.981	Rp36.946.000	Rp42.702.981	54%
S 79	21	Rp57.676.849	Rp26.754.000	Rp30.922.849	54%
S 80	86	Rp236.200.428	Rp109.564.000	Rp126.636.428	54%
S 81	23	Rp72.414.716	Rp29.302.000	Rp43.112.716	60%
S 82	18	Rp49.437.299	Rp22.932.000	Rp26.505.299	54%
S 83	11	Rp34.633.125	Rp14.014.000	Rp20.619.125	60%
S 84	7	Rp19.225.616	Rp8.918.000	Rp10.307.616	54%
S 85	9	Rp24.718.649	Rp11.466.000	Rp13.252.649	54%
S 86	12	Rp32.958.199	Rp15.288.000	Rp17.670.199	54%
S 87	5	Rp15.742.330	Rp6.370.000	Rp9.372.330	60%
S 88	3	Rp9.445.398	Rp3.822.000	Rp5.623.398	60%
S 89	6	Rp16.479.100	Rp7.644.000	Rp8.835.100	54%
S 90	6	Rp16.479.100	Rp7.644.000	Rp8.835.100	54%
S 91	4	Rp10.986.066	Rp5.096.000	Rp5.890.066	54%
S 92	6	Rp16.479.100	Rp7.644.000	Rp8.835.100	54%
S 93	3	Rp8.239.550	Rp3.822.000	Rp4.417.550	54%
S 94	4	Rp10.986.066	Rp5.096.000	Rp5.890.066	54%
S 95	0	Rp-	Rp0	Rp-	

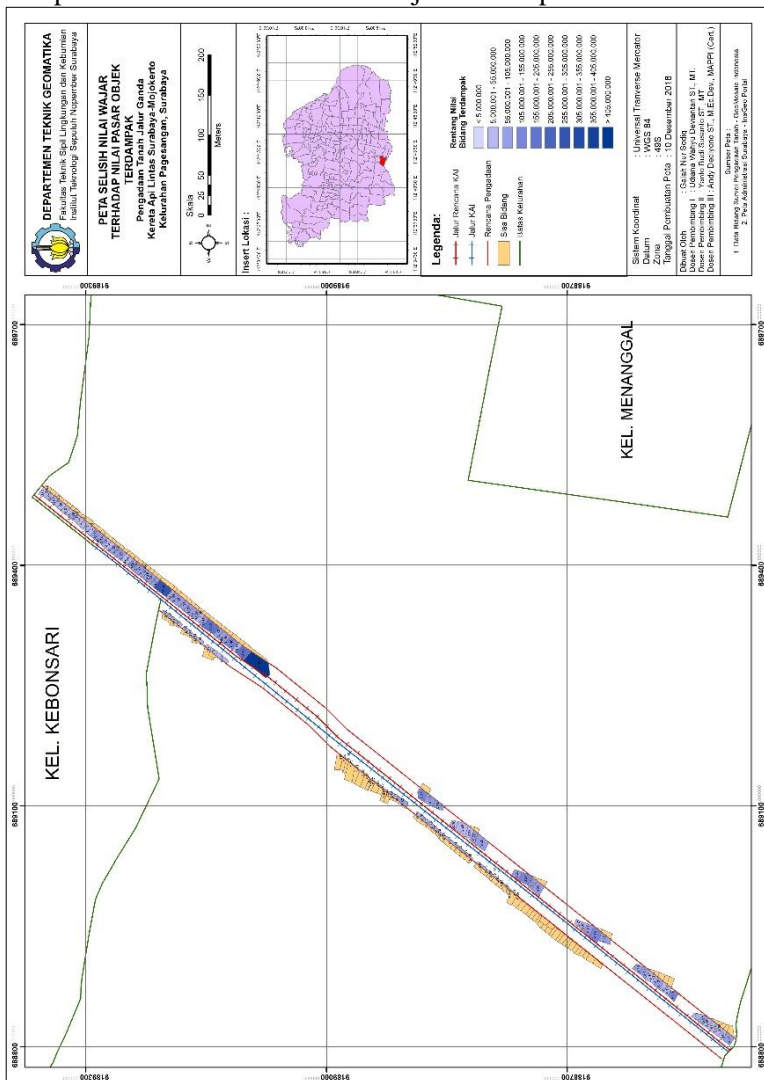
Lampiran 14 Perhitungan Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar

ID	Luas Tanah Terdampak (m ²)	Jumlah Nilai Wajar Tanah Terdampak	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak	Selisih Tanah	Persentase
U 01	56	Rp163.032.797	Rp119.582.400	Rp43.450.397	27%
U 02	47	Rp139.973.247	Rp100.363.800	Rp39.609.447	28%
U 03	58	Rp163.713.697	Rp123.853.200	Rp39.860.497	24%
U 04	65	Rp186.092.347	Rp138.801.000	Rp47.291.347	25%
U 05	50	Rp146.993.247	Rp106.770.000	Rp40.223.247	27%
U 06	57	Rp166.705.830	Rp121.717.800	Rp44.988.030	27%
U 07	62	Rp178.405.830	Rp132.394.800	Rp46.011.030	26%
U 08	61	Rp174.732.797	Rp130.259.400	Rp44.473.397	25%
U 09	66	Rp223.890.284	Rp140.936.400	Rp82.953.884	37%
U 10	46	Rp134.300.664	Rp98.228.400	Rp36.072.264	27%
U 11	61	Rp179.398.413	Rp130.259.400	Rp49.139.013	27%
U 12	57	Rp168.038.863	Rp121.717.800	Rp46.321.063	28%
U 13	71	Rp206.130.996	Rp151.613.400	Rp54.517.596	26%
U 14	64	Rp186.418.413	Rp136.665.600	Rp49.752.813	27%
U 15	76	Rp241.947.954	Rp162.290.400	Rp79.657.554	33%
U 16	66	Rp216.411.022	Rp140.936.400	Rp75.474.622	35%
U 17	66	Rp215.342.556	Rp140.936.400	Rp74.406.156	35%
U 18	67	Rp196.770.996	Rp143.071.800	Rp53.699.196	27%
U 19	71	Rp206.130.996	Rp151.613.400	Rp54.517.596	26%
U 20	76	Rp224.496.162	Rp162.290.400	Rp62.205.762	28%
U 21	65	Rp198.756.162	Rp138.801.000	Rp59.955.162	30%
U 22	73	Rp217.476.162	Rp155.884.200	Rp61.591.962	28%
U 23	63	Rp184.078.413	Rp134.530.200	Rp49.548.213	27%
U 24	63	Rp187.410.996	Rp134.530.200	Rp52.880.796	28%
U 25	70	Rp209.123.129	Rp149.478.000	Rp59.645.129	29%
U 26	77	Rp226.836.162	Rp164.425.800	Rp62.410.362	28%
U 27	72	Rp215.136.162	Rp153.748.800	Rp61.387.362	29%
U 28	68	Rp202.443.579	Rp145.207.200	Rp57.236.379	28%
U 29	72	Rp243.272.613	Rp153.748.800	Rp89.523.813	37%
U 30	76	Rp224.496.162	Rp162.290.400	Rp62.205.762	28%
U 31	69	Rp207.449.645	Rp147.342.600	Rp60.107.045	29%
U 32	239	Rp802.870.225	Rp510.360.600	Rp292.509.625	36%
U 33	52	Rp155.005.830	Rp111.040.800	Rp43.965.030	28%
U 34	78	Rp229.176.162	Rp166.561.200	Rp62.614.962	27%
U 35	119	Rp331.114.811	Rp254.112.600	Rp77.002.211	23%
U 36	83	Rp246.208.295	Rp177.238.200	Rp68.970.095	28%
U 37	72	Rp215.136.162	Rp153.748.800	Rp61.387.362	29%
U 38	71	Rp238.795.681	Rp151.613.400	Rp87.182.281	37%
U 39	73	Rp217.476.162	Rp155.884.200	Rp61.591.962	28%
U 40	62	Rp185.070.996	Rp132.394.800	Rp52.676.196	28%
U 41	79	Rp231.516.162	Rp168.696.600	Rp62.819.562	27%
U 42	211	Rp627.043.320	Rp450.569.400	Rp176.473.920	28%
U 43	75	Rp222.156.162	Rp160.155.000	Rp62.001.162	28%
U 44	70	Rp207.123.579	Rp149.478.000	Rp57.645.579	28%
U 45	70	Rp207.123.579	Rp149.478.000	Rp57.645.579	28%
U 46	148	Rp432.967.158	Rp316.039.200	Rp116.927.958	27%
U 47	65	Rp192.090.996	Rp138.801.000	Rp53.289.996	28%
U 48	185	Rp552.872.988	Rp395.049.000	Rp157.823.988	29%
U 49	516	Rp1.534.033.134	Rp1.101.866.400	Rp432.166.734	28%
U 50	78	Rp213.966.162	Rp166.561.200	Rp47.404.962	22%
U 51	45	Rp123.185.664	Rp96.093.000	Rp27.092.664	22%
U 52	32	Rp88.635.498	Rp68.332.800	Rp20.302.698	23%

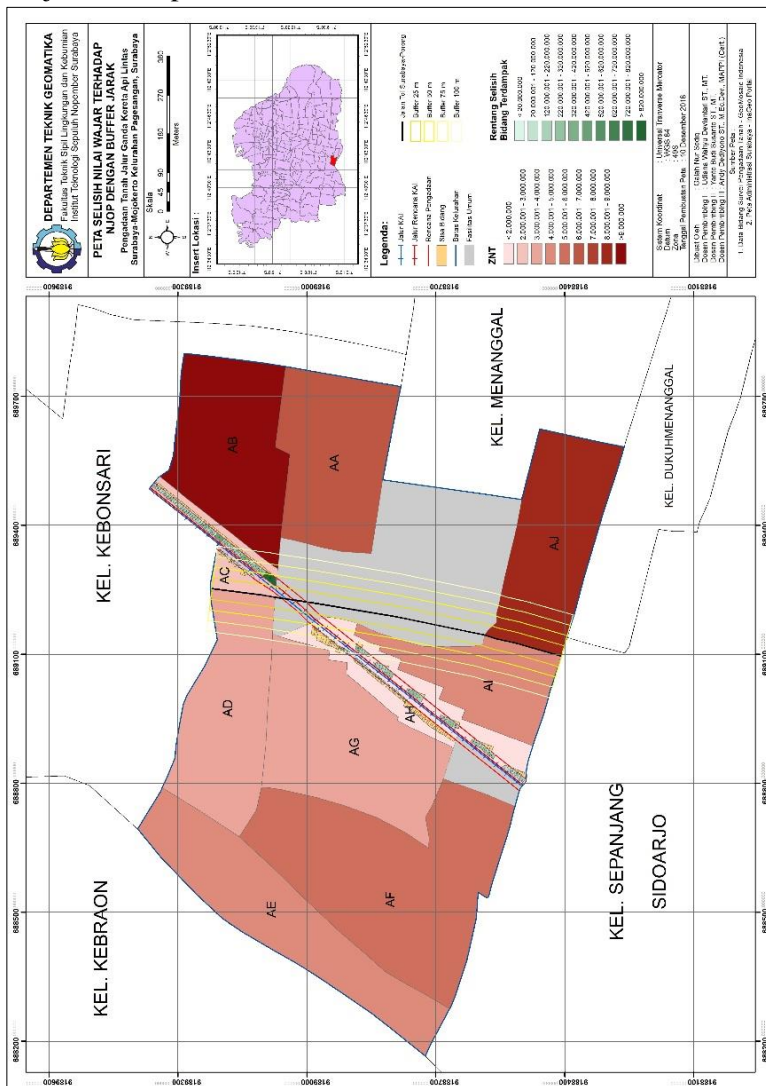
ID	Luas Tanah Terdampak (m ²)	Jumlah Nilai Wajar Tanah Terdampak	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak	Selisih Tanah	Persentase
U 53	40	Rp112.460.664	Rp85.416.000	Rp27.044.664	24%
U 54	20	Rp59.562.915	Rp42.708.000	Rp16.854.915	28%
U 55	36	Rp97.215.498	Rp76.874.400	Rp20.341.098	21%
U 56	28	Rp78.722.465	Rp59.791.200	Rp18.931.265	24%
U 57	43	Rp118.895.664	Rp91.822.200	Rp27.073.464	23%
U 58	23	Rp62.665.332	Rp49.114.200	Rp13.551.132	22%
U 59	27	Rp79.284.318	Rp57.655.800	Rp21.628.518	27%
U 60	27	Rp74.577.915	Rp57.655.800	Rp16.922.115	23%
S 01	123	Rp327.826.992	Rp239.084.202	Rp88.742.790	27%
S 02	73	Rp193.751.162	Rp141.895.502	Rp51.855.660	27%
S 03	65	Rp170.965.996	Rp126.345.310	Rp44.620.686	26%
S 04	67	Rp174.995.996	Rp130.232.858	Rp44.763.138	26%
S 05	71	Rp189.721.162	Rp138.007.954	Rp51.713.208	27%
S 06	64	Rp171.617.062	Rp124.401.536	Rp47.215.526	28%
S 07	82	Rp219.884.361	Rp159.389.468	Rp60.494.893	28%
S 08	79	Rp199.175.996	Rp153.558.146	Rp45.617.850	23%
S 09	105	Rp323.763.920	Rp204.096.270	Rp119.667.650	37%
S 10	72	Rp191.736.162	Rp139.951.728	Rp51.784.434	27%
S 11	65	Rp174.298.579	Rp126.345.310	Rp47.953.269	28%
S 12	94	Rp252.062.560	Rp182.714.756	Rp69.347.804	28%
S 13	70	Rp187.706.162	Rp136.064.180	Rp51.641.982	28%
S 14	79	Rp208.507.228	Rp153.558.146	Rp54.949.082	26%
S 15	98	Rp284.015.738	Rp190.489.852	Rp93.525.886	33%
S 16	89	Rp256.264.545	Rp172.995.886	Rp83.268.659	32%
S 17	126	Rp333.871.992	Rp244.915.524	Rp88.956.468	27%
S 18	179	Rp477.325.405	Rp347.935.546	Rp129.389.859	27%
S 19	112	Rp315.431.136	Rp217.702.688	Rp97.728.448	31%
S 20	67	Rp174.995.996	Rp130.232.858	Rp44.763.138	26%
S 21	52	Rp139.438.863	Rp101.076.248	Rp38.362.615	28%
S 22	162	Rp382.417.394	Rp314.891.388	Rp67.526.006	18%
S 23	88	Rp237.306.494	Rp171.052.112	Rp66.254.382	28%
S 24	164	Rp430.437.490	Rp318.778.936	Rp111.658.554	26%
S 25	98	Rp287.221.136	Rp190.489.852	Rp96.731.284	34%
S 26	200	Rp492.751.136	Rp388.754.800	Rp103.996.336	21%
S 27	86	Rp230.610.428	Rp167.164.564	Rp63.445.864	28%
S 28	107	Rp250.864.375	Rp207.983.818	Rp42.880.557	17%
S 29	166	Rp364.483.247	Rp322.666.484	Rp41.816.763	11%
S 30	76	Rp183.133.247	Rp147.726.824	Rp35.406.423	19%
S 31	101	Rp270.833.177	Rp196.321.174	Rp74.512.003	28%
S 32	127	Rp340.552.608	Rp246.859.298	Rp93.693.310	28%
S 33	128	Rp386.135.908	Rp248.803.072	Rp137.332.836	36%
S 34	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 35	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 36	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 37	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 38	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 39	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 40	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 41	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 42	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 43	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 44	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 45	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 46	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 47	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 48	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 49	0	Rp-	Rp0	Rp0	

ID	Luas Tanah Terdampak (m ²)	Jumlah Nilai Wajar Tanah Terdampak	Jumlah Nilai Pasar Tanah Terdampak	Selisih Tanah	Persentase
S 50	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 51	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 52	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 53	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 54	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 55	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 56	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 57	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 58	0	Rp-	Rp0	Rp0	
S 59	6	Rp16.479.100	Rp11.662.644	Rp4.816.456	29%
S 60	4	Rp10.986.066	Rp7.775.096	Rp3.210.970	29%
S 61	12	Rp32.958.199	Rp23.325.288	Rp9.632.911	29%
S 62	16	Rp43.944.266	Rp31.100.384	Rp12.843.882	29%
S 63	16	Rp43.944.266	Rp31.100.384	Rp12.843.882	29%
S 64	10	Rp27.465.166	Rp19.437.740	Rp8.027.426	29%
S 65	10	Rp27.465.166	Rp19.437.740	Rp8.027.426	29%
S 66	28	Rp76.902.465	Rp54.425.672	Rp22.476.793	29%
S 67	26	Rp71.409.432	Rp50.538.124	Rp20.871.308	29%
S 68	17	Rp46.690.782	Rp33.044.158	Rp13.646.624	29%
S 69	23	Rp63.169.882	Rp44.706.802	Rp18.463.080	29%
S 70	23	Rp63.169.882	Rp44.706.802	Rp18.463.080	29%
S 71	20	Rp54.930.332	Rp38.875.480	Rp16.054.852	29%
S 72	37	Rp101.621.114	Rp71.919.638	Rp29.701.476	29%
S 73	18	Rp49.437.299	Rp34.987.932	Rp14.449.367	29%
S 74	23	Rp63.169.882	Rp44.706.802	Rp18.463.080	29%
S 75	26	Rp71.409.432	Rp50.538.124	Rp20.871.308	29%
S 76	35	Rp96.128.081	Rp68.032.090	Rp28.095.991	29%
S 77	36	Rp98.874.598	Rp69.975.864	Rp28.898.734	29%
S 78	29	Rp79.648.981	Rp56.369.446	Rp23.279.535	29%
S 79	21	Rp57.676.849	Rp40.819.254	Rp16.857.595	29%
S 80	86	Rp236.200.428	Rp167.164.564	Rp69.035.864	29%
S 81	23	Rp72.414.716	Rp44.706.802	Rp27.707.914	38%
S 82	18	Rp49.437.299	Rp34.987.932	Rp14.449.367	29%
S 83	11	Rp34.633.125	Rp21.381.514	Rp13.251.611	38%
S 84	7	Rp19.225.616	Rp13.606.418	Rp5.619.198	29%
S 85	9	Rp24.718.649	Rp17.493.966	Rp7.224.683	29%
S 86	12	Rp32.958.199	Rp23.325.288	Rp9.632.911	29%
S 87	5	Rp15.742.330	Rp9.718.870	Rp6.023.460	38%
S 88	3	Rp9.445.398	Rp5.831.322	Rp3.614.076	38%
S 89	6	Rp16.479.100	Rp11.662.644	Rp4.816.456	29%
S 90	6	Rp16.479.100	Rp11.662.644	Rp4.816.456	29%
S 91	4	Rp10.986.066	Rp7.775.096	Rp3.210.970	29%
S 92	6	Rp16.479.100	Rp11.662.644	Rp4.816.456	29%
S 93	3	Rp8.239.550	Rp5.831.322	Rp2.408.228	29%
S 94	4	Rp10.986.066	Rp7.775.096	Rp3.210.970	29%
S 95	0	Rp-	Rp0	Rp0	27%

Lampiran 16 Peta Selisih Nilai Wajar terhadap Nilai Pasar



Lampiran 18 Peta Tematik *Buffer* Jarak CBD Jalan Tol Nilai Wajar terhadap NJOP



Lampiran 21 SPPT dan Buku Pajak

NO	NOP MEKELBLOKURUT_NIS	STS	NAMA WAJIB PAJAK	ALAMAT OBJEK PAJAK		LUAS BUMI	LUAS BANGUNAN	PAJAK TERHUTANG
				WAJIB PAJAK				
704	031.001.004.0315-0	3	R BAMBANG WALLIYO	JL. PAGESANGAN AGUNG I 38		50	54	74.400
705	031.001.004.0316-0	3	SUPARDI	JL. PAGESANGAN AGUNG I 38 JL. PAGESANGAN AGUNG I 40		98	54	130.576
706	031.001.004.0317-0	3	YASRI	JL. PAGESANGAN AGUNG I 52		48	48	74.040
707	031.001.004.0318-0	3	WAGMAN	JL. PAGESANGAN AGUNG I 54		32	32	40.424
708	031.001.004.0319-0	3	MURTAJI	JL. PAGESANGAN AGUNG I 58 JL. PAGESANGAN AGUNG I 58		47	36	63.132
709	031.001.004.0320-0	3	MOCH SULKAN	PAGESANGAN AGUNG I/58 JL. JETIS KULON VI 28		47	36	63.132
710	031.001.004.0321-0	3	SRI RAHAYU	PAGESANGAN AGUNG I/58 JL. DUKUH MENGGAL 17/21		46	36	67.320
711	031.001.004.0322-0	3	NY MISTIN	PAGESANGAN AGUNG I/22 PAGESANGAN AGUNG I/76		45	36	61.088
712	031.001.004.0323-0	3	KHALIMATUS SADIYAH	JL. AMBENG AMBENG I/76 PAGESANGAN I/80		45	36	61.068
713	031.001.004.0324-0	3	DRS HADI SISWANTO	JL. DINOYO II 1 KO PN GULA		45	36	61.068
714	031.001.004.0325-0	3	SRI SURANTINI	KO PN GULA		43	36	59.004
715	031.001.004.0326-0	3	SAIR	JL. KEBONSARI BARU SELATAN I 38 KO PN GULA F-6		36	21	39.435
716	031.001.004.0327-0	3	SRI HARIWATI	JL. SEMA DWARU TENGAH XIV 05 JL. PAGESANGAN AGUNG 11		321	0	938.925
717	031.001.004.0328-0	3	HARMADI RISWIMARTO, BA	JL. PAGESANGAN AGUNG 11 JL. PAGESANGAN 35-37		88	60	123.132
718	031.001.004.0329-0	3	HERINDIAH ROSULI	DUKUH KUPANG BARAT I/132 JL. TERJIAN GAYUNGSARI BARAT II -		625	404	2.741.064
719	031.001.004.0330-0	3	IR SUBADYO BASUKI	JL. NEM 14 JL. PAGESANGAN SAWAH XX/24		315	0	921.375
720	031.001.004.0332-0	3	HENRIETTE BIRCOM	JL. JEMUR ANDAYAN XX/38 JL. PAGESANGAN D-9		300	0	309.800
721	031.001.004.0333-0	3	SUMARDI	JL. GAYUNGSARI BARAT 1/34 JL. PAGESANGAN AGUNG I 83		175	94	423.850
722	031.001.004.0337-0	3	HERIBERTUS SOEPOTO H.	JL. PAGESANGAN AGUNG I 83		78	72	124.752

NO	NOP MEKELBLOKURUT_NIS	STS	NAMA WAJIB PAJAK	ALAMAT OBJEK PAJAK		LUAS BUMI	LUAS BANGUNAN	PAJAK TERHUTANG
				WAJIB PAJAK				
780	031.001.004.0428-0	3	HARI SETYA DWIPANGASTU	JL. PAGESANGAN BARU I KAV-8 JL. SHWALANKERTO 128		147	0	134.652
781	031.001.004.0429-0	3	DIAN ANDIANI	JL. PAGESANGAN BARU IV 18 JL. JATISARI PERMAI V H-36		300	0	277.500
782	031.001.004.0430-0	3	SANDY SETIOKO	JL. PAGESANGAN AGUNG I 15 JL. PAGESANGAN AGUNG I 15		88	88	161.000
783	031.001.004.0431-0	3	TUKMIN	JL. PAGESANGAN AGUNG I 104 JL. DUKUH MENGGAL XII 04		64	94	210.540
784	031.001.004.0432-0	3	SARIP TOHA	JL. PAGESANGAN AGUNG I 29 JL. DUSUN PUCANGANOM		67	0	89.794
785	031.001.004.0433-0	3	MURTLIA	JL. PAGESANGAN AGUNG I 101-A JL. PAGESANGAN AGUNG I 101-A		72	72	129.000
786	031.001.004.0434-0	3	HAUDUN M SITOMPLU	JL. PAGESANGAN AGUNG I 90 JL. PAGESANGAN AGUNG I 80		42	42	62.910
787	031.001.004.0435-0	3	NURHADI DRS	JL. PAGESANGAN SAWAH, GRYA BHAYANGKARA D/1		260	0	819.000
788	031.001.004.0437-0	3	SYAIFUL NLR	JL. GAYUNGSARI BARAT IV-C NO BA JL. GAYUNGSARI BARAT IV-C/8-A		124	106	503.396
789	031.001.004.0438-0	3	GEDE SEKAYA UTAMA	JL. GAYUNGSARI BARAT IV-C NO. 8 JL. PAGESANGAN BARU		138	205	782.540
790	031.001.004.0440-0	3	H HERU SUMANTO SH	JL. TEMBOK DUKUH IV 65 JL. PAGESANGAN AGUNG I 131		306	0	877.500
791	031.001.004.0442-0	3	SUKARNO	JL. PAGESANGAN BARU I KAV. 3 JL. KARANGLO INDAH I-2		88	85	174.720
792	031.001.004.0444-0	3	MOCH FARIED WICAKSONO	JL. PAGESANGAN BARU IV B-10 JL. RESIKEN A. ROZAK 2		142	0	415.250
793	031.001.004.0445-0	3	SOETJA ROEKMIN DANARDO	JL. PAGESANGAN BARU I KAV. 4/1 JL. HAYAM WURUK 12-G		750	0	4.387.500
794	031.001.004.0446-0	3	HU ISMATI	JL. PAGESANGAN AGUNG I 102 JL. PAGESANGAN AGUNG I 102		137	0	400.725
795	031.001.004.0447-0	3	NUR HASIM	JL. PAGESANGAN BARU - JL. PAGESANGAN BARU -		46	80	124.790
796	031.001.004.0448-0	3	ZANUNUR ROCHMAN, IR	JL. SURI KIDUL JL. GAYUNGSARI BARAT I -		264	0	772.200
797	031.001.004.0449-0	3	WAYAN SUKANADI	KO GALAXY ROYAL PALACE B-6 JL. GAYUNGSARI BARAT I -		208	0	608.400
798	031.001.004.0450-0	3	SRI NGESTUTI	JL. MOJO IV 24		226	0	681.050

Lampiran 22 Form Pendaftaran

No Dirs	Kategori	Desa/Kecamatan	Desa/Kecamatan	LTKA/ST		Rt / RW	Nama Warga Teresera Dampak	Penggunaan Lahan		Status Kegunaan Lahan	Bukti Kepemilikan	ASET TANAH		BANGUNAN			
				Alamat	Alamat			Luas Teresera (m ²)	Luas Sisa (m ²)			Luas Teresera (m ²)	Luas Sisa (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Luas Sisa Bangunan (m ²)		
W010000-01	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 307	007001	SIWATIM	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	72	56	16	426	48	0
W010000-02	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 305	007001	SAH	KOS-KOSAN	KOS-KOSAN	KOS-KOSAN	PENGALUAN SHM	KOS-KOSAN	74	47	27	393	48	3
W010000-03	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 303	007001	SARTI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	97	58	39	409	42	0
W010000-04	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 301	007001	KASUTAN	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	96	65	31	326	51	0
W010000-05	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 301A	007001	MURTA	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	77	50	27	393	72	45
W010000-06	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 199A	007001	ULUK	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	85	57	28	393	72	50
W010000-07	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 99	007001	RINAKTO	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	93	63	30	393	72	50
W010000-08	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 98	007001	SRI KASMANAH	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	88	61	27	314	72	48
W010000-09	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 97	007001	SUNYOTO HADI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	95	66	29	314	72	65
W010000-10	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 97	007001	SUNYOTO HADI	TANAH	TANAH	TANAH	SHM	SHM	68	46	21	314	72	40
W010000-11	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 99	008002	SANUYOTO HADI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	91	61	30	393	72	55
W010000-12	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 89	007001	NIVITEM	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	88	57	31	393	72	53
W010000-13	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 87	007001	KHONISAN	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	100	71	29	393	72	60
W010000-14	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 86	007001	SUPRIWANTO	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	91	64	27	393	72	55
W010000-15	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 88	007001	SUPO	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	91	64	27	393	72	55
W010000-16	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 88	007001	COX BANARS LIBIS	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	107	76	31	293	72	60
W010000-17	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 79	007001	SARWIN	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	92	66	26	293	72	58
W010000-18	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 77	007001	SUDARONO	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	95	66	29	314	72	21
W010000-19	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 75	007001	SRI SUPATIM	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	90	67	26	278	72	60
W010000-20	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 73	007001	NUA	KOS-KOSAN	KOS-KOSAN	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	96	71	24	293	65	60
W010000-21	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 71	007001	ARMAH	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	102	76	26	293	72	70
W010000-22	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 69	007001	SRI WAGIANTI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	92	65	27	294	70	9
W010000-23	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 67	007001	KADI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	100	73	27	278	70	9
W010000-24	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 65	007001	REDWAN	RUHAH	RUHAH	RUHAH	TIDAK DITETAPILAH	TIDAK DITETAPILAH	88	63	25	293	60	55
W010000-25	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 63	007001	SARWALI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	92	63	29	326	70	60
W010000-26	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 61	007001	AGSANDER DALSUS PA	RUHAH	RUHAH	RUHAH	TIDAK DITETAPILAH	TIDAK DITETAPILAH	90	70	29	293	60	68
W010000-27	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 59	007001	WATIK	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	109	77	32	293	60	12
W010000-28	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 57	007001	KAMRI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	102	71	30	294	84	14
W010000-29	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 55	007001	MUBHILA	FASILITAS UMUM	FASILITAS UMUM	TIDAK DITETAPILAH	TIDAK DITETAPILAH	98	68	30	313	80	65	
W010000-30	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 53	007001	KETAG	RUHAH	RUHAH	RUHAH	PENGALUAN SHM	RUHAH	102	72	30	293	84	14
W010000-31	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 51	007001	HASAN	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	105	76	29	293	84	70
W010000-32	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 49	007001	ABRIH HASMI	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	97	69	28	293	84	15
W010000-33	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 47	007001	FC SUGENG	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	339	100	29	314	336	108
W010000-34	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 45	007001	DONO	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	75	52	23	314	84	50
W010000-35	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 39	007001	SUTISNO	RUHAH	RUHAH	RUHAH	TIDAK DITETAPILAH	TIDAK DITETAPILAH	108	78	30	293	84	70
W010000-36	Subraya	Jambangan	Pagesangan	Pagesangan Agings / 37	007001	SENIN	RUHAH	RUHAH	RUHAH	SHM	SHM	174	110	55	323	84	70

Lanjutan Lampiran 22

Widoyono	U 36	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 35	WIDODI	SURAWATO	RUWAH	RUWAH	116	81	31	2936	84	26	9
Widoyono	U 37	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 33	WIDODI	SURAWATI	RUWAH	RUWAH	101	71	29	2936	84	26	14
Widoyono	U 38	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 33	WIDODI	SUARNO	RUWAH	RUWAH	97	71	29	2796	84	68	18
Widoyono	U 39	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 29	WIDODI	SABP	RUWAH	RUWAH	98	71	25	2936	84	60	18
Widoyono	U 40	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 27	WIDODI	WIDUR LAM	RUWAH	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	86	61	34	3286	84	70
Widoyono	U 41	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 25	WIDODI	CHUSLILAH	RUWAH	RUWAH	108	79	29	2796	84	70	14
Widoyono	U 42	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 23	WIDODI	POPPI	RUWAH	RUWAH	292	211	81	2816	220	100	20
Widoyono	U 43	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 17	WIDODI	AGUS WID DAMHO	KOS KOSAN	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	106	75	31	2936	84	70
Widoyono	U 44	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 15	WIDODI	ABEN ANDIA	RUWAH	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	99	70	29	2936	84	65
Widoyono	U 45	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 13 A	WIDODI	IRWAN	RUWAH	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	96	70	29	2796	84	65
Widoyono	U 46	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 11 A	WIDODI	WIRI PURWANTO	RUWAH	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	211	148	60	3006	150	130
Widoyono	U 47	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 11	WIDODI	HANAWATI R SWARTO	RUWAH	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	100	69	35	3516	90	30
Widoyono	U 48	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 3	WIDODI	TARYONO	RUWAH	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	205	135	60	3144	200	180
Widoyono	U 49	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN AGANG / 1	WIDODI	USMAH RAMBING	USMAH RAMBING	USMAH RAMBING	589	518	71	2736	530	460	40
Widoyono	U 50	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	INDI SUWITO	RUWAH	PROB D	PROB D	88	78	10	1176	78	20
Widoyono	U 51	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	SUPRO	RUWAH	PROB D	PROB D	88	41	41	696	81	40
Widoyono	U 52	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	MACHLUM	KOS-KOSAN	PROB D	PROB D	136	31	104	306	131	28
Widoyono	U 53	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	MACHLUM	RUWAH	PROB D	PROB D	59	40	15	374	50	40
Widoyono	U 54	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	MAYOMO	RUWAH	PROB D	PROB D	46	39	26	374	50	40
Widoyono	U 55	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	MARTIS	RUWAH	PROB D	PROB D	61	38	17	414	40	30
Widoyono	U 56	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	RONI	RUWAH	PROB D	PROB D	65	28	19	374	71	28
Widoyono	U 57	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	MACHLUM	PASUTIPUS UMAM	PROB D	PROB D	69	43	26	3816	40	28
Widoyono	U 58	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	SUMARNO	RUWAH	PROB D	PROB D	51	23	29	3636	50	30
Widoyono	U 59	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 28	WIDODI	PRODI SUWANTO	RUWAH	PROB D	PROB D	62	27	36	3336	37	20
Widoyono	U 60	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 28	WIDODI	SUPRANTO	RUWAH	PROB D	PROB D	205	173	83	4006	33	25
Widoyono	U 61	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 28	WIDODI	SUPRANTO	RUWAH	PROB D	PROB D	62	27	36	3336	37	20
Widoyono	U 62	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 24	WIDODI	SURWANTO	USMAH MEBEL	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	112	73	39	3516	70	6
Widoyono	U 63	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 22	WIDODI	ERWANTO	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	101	69	36	3616	60	30
Widoyono	U 64	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 20	WIDODI	SURATI	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	95	67	28	3936	60	20
Widoyono	U 65	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 18	WIDODI	BR HARDOYO DA MOKO	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	95	71	24	2516	50	20
Widoyono	U 66	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 16	WIDODI	SODIHAEN	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	70	64	6	396	64	6
Widoyono	U 67	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 14	WIDODI	SURDO	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	62	83	0	696	83	0
Widoyono	U 68	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 12	WIDODI	MAR	KOS-KOSAN	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	70	79	0	696	83	0
Widoyono	U 69	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 10	WIDODI	EGEMAN	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	107	100	3	138	100	100
Widoyono	U 70	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 8	WIDODI	SARDIK	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	147	72	29	3216	70	30
Widoyono	U 71	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 6	WIDODI	MARTIK	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	117	65	34	4416	65	24
Widoyono	U 72	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 4	WIDODI	DIMUKO	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	153	94	59	3936	110	50
Widoyono	U 73	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	SUPARNO	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	100	70	31	3216	80	10
Widoyono	U 74	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	SUMBER	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	97	79	18	3016	74	0
Widoyono	U 75	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	ASRI MARI	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	101	58	1	318	81	0
Widoyono	U 76	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	DEWI KARNO	BRANGELAS	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	89	89	0	696	72	0
Widoyono	U 77	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	DEWI KARNO	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	200	120	74	3716	150	120
Widoyono	U 78	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	MARTIN	KOS-KOSAN	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	197	179	18	3916	180	25
Widoyono	U 79	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	TEGH	RUWAH	ASAP JUBEL	ASAP JUBEL	112	112	0	696	84	0
Widoyono	U 80	SURABAYA	JAWABANG	PROSESANG	PAGESANGAN TAMBUT NO 2	WIDODI	(PAMIL)	RUWAH	TEMA KEETABU	TEMA KEETABU	68	67	1	138	60	0

Dokumentasi





“Halaman ini sengaja di kosongkan”

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Kebumen, 12 Oktober 1995, merupakan anak kedua dari dua bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di TK Dharma Wanita Kemangguan, SD Negeri 2 Kemangguan, SMP Negeri 3 Kebumen, dan SMA Negeri 2 Kebumen. Setelah lulus dari SMA, memilih melanjutkan kuliah S-1 dengan mengikuti program SNMPTN dan diterima di Teknik Geomatika FTSP, ITS pada tahun 2014 terdaftar dengan NRP 3514100016. Di Teknik Geomatika penulis memilih bidang kajian ilmu Kadaster atau Pertanahan. Penulis aktif sebagai keanggotaan UKM UKTK ITS dan ditunjuk sebagai staf bidang internal ITS periode kepengurusan 2015-2016. Selain aktif dalam keanggotaan UKM, penulis juga aktif dalam kegiatan kepanitiaan ITS Expo BEM ITS 2015-2016.