

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pertanyaan Penelitian	8
1.3 Keaslian Penelitian	8
1.4 Tujuan Penelitian.....	11
1.5 Manfaat Penelitian	12
1.6 Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Tinjauan Pustaka	14
2.1.1 Permasalahan dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	14
2.1.1.1 Konsepsi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	14
2.1.1.2 Permasalahan Ganti Kerugian	17
2.1.1.3 Kelemahan Hukum sebagai Akar Permasalahan Ganti Kerugian	21
2.1.2 Jenis Kompensasi Menurut Dasar Nilai	28
2.1.3 Harapan Besar Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2012 dan SPI 306	33
2.2 Landasan Teori	36
2.2.1 Teori Permintaan dan Penawaran	36
2.2.2 Standar Penilaian Indonesia 306	37
2.2.3 Pendekatan Penilaian	43
2.2.3.1 Pendekatan Pasar	44
2.2.3.2 Pendekatan Biaya	46
2.2.3.3 Pendekatan Pendapatan	49

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian	53
3.1.1 Kerangka Analisis	53
3.1.2 Prosedur Penelitian	54
3.2 Gambaran Umum Objek Penelitian	59
3.3 Metode Pengumpulan Data	62
3.4 Metode Penyampelan	63
3.5 Batasan dan Definisi Operasional	64
3.6 Metode Analisis Data	67
3.6.1 Penentuan Nilai Penggantian Wajar	67
3.6.2 Penentuan Indikasi Nilai Pasar atas Kerugian Fisik	68
3.6.3 Penentuan Indikasi Nilai atas Kerugian Non Fisik	68
3.6.4 Statistik Deskriptif	69

BAB IV ANALISIS

4.1 Deskripsi Data	70
4.1.1 Data Properti	70
4.1.1.1 Peta Bidang	70
4.1.1.2 Hasil Penilaian Tanah Tahun 2013	72
4.1.1.3 Data Inventarisasi Bangunan Tahun 2013	79
4.1.1.4 Hasil Penilaian Tanaman Tahun 2013	80
4.1.1.5 Data Benda Lain yang Berhubungan dengan Tanah	81
4.1.1.6 Data Ruang Atas dan Bawah Tanah	81
4.1.2 Data Pendukung Penentuan Kerugian Non Fisik	82
4.1.2.1 Kehilangan Pendapatan	82
4.1.2.2 Masa Tinggal untuk Penentuan <i>Solatium</i>	82
4.1.2.3 Kerugian Sisa Tanah	82
4.1.2.4 Biaya-Biaya Transaksi	84
4.1.2.5 Kerugian Fisik Lainnya	85
4.1.2.6 Bunga Masa Tunggu	85
4.1.2.7 Status Pemberian Ganti Rugi	85
4.2 Pembahasan	86
4.2.1 Analisis Penentuan Indikasi Nilai Pasar atas Kerugian Fisik	86
4.2.2 Analisis Penentuan Indikasi Nilai atas Kerugian Non Fisik	89
4.2.3 Analisis Penentuan Nilai Penggantian Wajar	93
4.2.4 Analisis Nilai Penggantian Wajar	95
4.2.4.1 Perbandingan Nilai Ganti Rugi dengan Nilai Pasar dan Taksiran Hasil Penilaian Tahun 2013	96
4.2.4.2 Perbandingan Nilai Penggantian Wajar dengan Nilai Kerugian Fisik Hasil Penilaian Berbasis SPI 306	98
4.2.4.3 Perbandingan Nilai Penggantian Wajar dengan Nilai Ganti Rugi Hasil Penilaian Tahun 2013	102

BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1	Kesimpulan.....	104
5.2	Keterbatasan	107
5.3	Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN	113

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Status Pembebasan Tanah Jalan Tol Depok-Antasari di Kota Depok, per 31 Desember 2014	6
Tabel 1.2 Penelitian Terdahulu di Indonesia	9
Tabel 1.3 Penelitian yang telah Masuk Jurnal Ilmiah Luar Negeri	10
Tabel 1.4 Penelitian Terdahulu di Luar Negeri	11
Tabel 2.1 Perbandingan Definisi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	25
Tabel 2.2 Perbandingan Definisi Ganti Kerugian	26
Tabel 2.3 Jenis Kompensasi Menurut Dasar Nilai	28
Tabel 2.4 Jenis Kompensasi dalam Dasar Hukum Di Indonesia	34
Tabel 2.5 Objek Penilaian dan Pendekatan Penilaian Dalam SPI 306	41
Tabel 3.1 Pendekatan Penilaian Ganti Kerugian Fisik Menurut Petunjuk Teknis SPI 306	55
Tabel 3.2 Penerapan Penggantian Kerugian Non Fisik Menurut Petunjuk Teknis SPI 306	56
Tabel 3.3 <i>Solatium</i> Berdasarkan Masa Tinggal dan Kategori Rumah Tinggal .	57
Tabel 3.4 Spesifikasi Proyek Jalan Tol Depok-Antasari	61
Tabel 4.1 Jumlah dan Luas Bidang Tanah Menurut Jenis Properti di Wilayah Penelitian	70
Tabel 4.2 Rasio Nilai Pasar Terhadap NJOP dan Nilai Nyata Hasil Penilaian Tanah, 2013	73
Tabel 4.3 NJOP, Nilai Pasar, dan Nilai Nyata Tanah Hasil Penilaian Tanah, 2013	74
Tabel 4.4 Nilai Pasar dan Nilai Nyata Tanah per Bidang Hasil Penilaian Tanah, 2013	75
Tabel 4.5 Spesifikasi Teknis Kategori Bangunan Rumah Tinggal	79
Tabel 4.6 Jumlah, Luas, dan Kondisi Bangunan Berdasarkan Kategori Bangunan	80
Tabel 4.7 Nilai Ganti Rugi Tanaman Hasil Taksiran, 2013	81
Tabel 4.8 Jumlah Bidang yang Memiliki Sarana Pelengkap	81

Tabel 4.9	Pendapatan Tahunan Penyewaan Kios atau Warung, Tahun 2013 ...	82
Tabel 4.10	Jumlah dan Luas Bidang Tanah yang Diperhitungkan Kerugian Sisa Tanahnya	83
Tabel 4.11	Data Estimasi Biaya Transaksi	84
Tabel 4.12	Suku Bunga Deposito Bank Pemerintah (Jangka Waktu 6 Bulan), per 26 September 2013	85
Tabel 4.13	Indikasi Nilai Bangunan (DRC) pada Setiap Jenis Properti	88
Tabel 4.14	Nilai Sarana Pelengkap	89
Tabel 4.15	Potensi Kehilangan Pendapatan	90
Tabel 4.16	<i>Premium Solatium</i> Untuk Rumah Tinggal	90
Tabel 4.17	Nilai Kerugian Bidang Tanah yang Diperhitungkan Kerugian Sisa Tanahnya	91
Tabel 4.18	Biaya Pindah dan Pengosongan Bagi Pemilik Rumah Tinggal	92
Tabel 4.19	Kompensasi Masa Tunggu	93
Tabel 4.20	Hasil Perhitungan Nilai Ganti Kerugian Fisik Berdasarkan SPI 306	94
Tabel 4.21	Hasil Perhitungan Nilai Ganti Kerugian Non Fisik Berdasarkan SPI 306	94
Tabel 4.22	Hasil Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Berdasarkan SPI 306 ..	95
Tabel 4.23	Perbandingan Nilai Ganti Rugi dengan Nilai Pasar dan Taksiran Hasil Penilaian, 2013	97
Tabel 4.24	Perbandingan Nilai Penggantian Wajar dengan Nilai Kerugian Fisik	98
Tabel 4.25	Persentase Nilai Kerugian Non Fisik terhadap Nilai Kerugian Fisik	99
Tabel 4.26	Rata-Rata Persentase Nilai Kerugian Non Fisik terhadap Nilai Kerugian Fisik.....	101
Tabel 4.27	Perbandingan Nilai Penggantian Wajar dengan Nilai Ganti Rugi	102

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Gambaran Lokasi Jalan Tol Ruas Depok-Antasari.....	4
Gambar 1.2 Jadwal Pelaksanaan Proyek Jalan Tol Ruas Depok-Antasari	5
Gambar 2.1 Matriks Permasalahan Hukum Bidang Tanah	18
Gambar 2.2 Kerangka Model DCIM dalam Diagram Venn	30
Gambar 2.3 Kurva Penawaran-Permintaan	36
Gambar 2.4 Proses Penilaian Properti Menurut SPI 2013.....	44
Gambar 2.5 Pendekatan Biaya.....	48
Gambar 3.1 Kerangka Analisis	53
Gambar 3.2 Lokasi Pintu Keluar-Masuk Jalan Tol Depok-Antasari.....	60
Gambar 3.3 Wilayah Sampel Penelitian	63
Gambar 4.1 Peta Bidang No.450/2013 Menurut Jenis Properti	71
Gambar 4.2 Ilustrasi Kertas Kerja Penilaian Tanah yang Digunakan Tim Penilai, 2013	72
Gambar 4.3 Peta Kategori Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²	76
Gambar 4.4 Peta Kategori Indikasi Nilai Nyata Tanah/m ²	77
Gambar 4.5 Peta Kategori Rasio Nilai Nyata Tanah terhadap Nilai Pasar Tanah	78

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Tabel Biaya dan Teknis Bangunan Provinsi DKI Jakarta, Semester II Tahun 2014.....	113
Lampiran 2 Perhitungan Nilai Bangunan Berdasarkan Pendekatan Biaya – BTB MAPPI, Semester II Tahun 2014.....	114
Lampiran 3 Nilai Kerugian Biaya Transaksi BPHTB	115
Lampiran 4 Nilai Kerugian Biaya Transaksi PPAT	116
Lampiran 5 Nilai Kerugian Biaya Pindah dan Pengosongan	117
Lampiran 6 Persentase <i>Premium</i> terhadap Nilai Kerugian Fisik	118
Lampiran 7 Persentase Biaya Transaksi terhadap Nilai Kerugian Fisik	119
Lampiran 8 Persentase Nilai Kerugian Sisa Tanah terhadap Nilai Kerugian Fisik	120
Lampiran 9 Persentase Kompensasi Masa Tunggu terhadap Nilai Kerugian Fisik	121
Lampiran 10 Data Penilaian Ganti Rugi, 2013	122
Lampiran 11 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Menurut SPI 306	123
Lampiran 12 Total Nilai Pasar, Nilai Ganti Rugi Hasil Penilaian, dan Nilai Penggantian Wajar Per Jenis Properti.....	130
Lampiran 13 Perbandingan Nilai Penggantian Wajar dengan Nilai Kerugian Fisik	131
Lampiran 14 Perbandingan Nilai Penggantian Wajar dengan Nilai Ganti Rugi	132
Lampiran 15 Persentase Nilai Kerugian Non Fisik Terhadap Nilai Kerugian Fisik	133