

Addendum to Land Acquisition and Resettlement Plan

Project Number: 52282-001
January 2023

Indonesia: Geothermal Power Generation Project

Prepared by PT Geo Dipa Energi (Persero) for the Asian Development Bank

The land acquisition and resettlement plan is a document of the borrower. The views expressed herein do not necessarily represent those of ADB's Board of Directors, Management, or staff, and may be preliminary in nature. Your attention is directed to the "terms of use" section of this website.

In preparing any country program or strategy, financing any project, or by making any designation of or reference to a particular territory or geographic area in this document, the Asian Development Bank does not intend to make any judgments as to the legal or other status of any territory or area.

Addendum to Land Acquisition and Resettlement Plan

Final

Project Number: 52282-001

January 2023

INO: Geothermal Power Generation Project (Land Expansion Plan for Dieng Unit 2 Geothermal Drilling Activities) Addendum to the Dieng Land Acquisition and Resettlement Plan (LARP 2021)

Prepared by PT Geo Dipa Energi

The resettlement plan is a document of the borrower. The views expressed herein do not necessarily represent those of ADB's Board of Directors, Management, or staff and may be preliminary in nature. Your attention is directed to the "Term of Use" section of this website.

In preparing any country program or strategy, financing any project, or making any designation of or reference to a particular territory or geographic area in this document, the Asian Development Bank does not intend to make any judgments regarding the legal or another status of any territory or area.

TABLE OF CONTENTS

| | |
|---|-----------|
| TABLE OF CONTENTS | 2 |
| LIST OF TABLES | 3 |
| EXECUTIVE SUMMARY | 4 |
| A. Background..... | 5 |
| B. Scope of the Addendum LARP Dieng 2021..... | 6 |
| C. Amendment of Additional Land Requirements for Drilling Activities | 6 |
| D. Scope of Impact, Land Acquisition Budget and Financing | 7 |
| 1. Loss of Land | 8 |
| 2. Loss of Crops/Plants | 8 |
| 3. Consultation and Participation with Affected People..... | 9 |
| a. The Estimation of Land Market Price | 10 |
| b. Adjustment Factor | 12 |
| c. Estimated Replacement Cost of Plants/Crops | 12 |
| d. Non-physical Costs | 12 |
| e. Other costs..... | 13 |
| f. Conclusion on Full Replacement Cost of Land..... | 13 |
| g. The Estimated Total Land Acquisition Budget | 16 |
| Appendix 1. Notary Letter Number 42/ NOT-PPAT//2022 Regarding the Re-measurement Results carried out by BPN Banjarnegara Regency | 19 |
| Appendix 2. KJPP MAPs inventory of losses of AHs | 20 |
| Appendix 3. Summary Report the First Valuation by KJPP Tiffany And Partner (November 12, 2021) | 26 |
| Appendix 4. The Formal Letter from PT. Geo DIPA Energi to BPKP Jawa Tengah Province Representative | 29 |
| Appendix 5. Summary Report the Second Valuation by KJPP Tiffany And Partner (December 16, 2021) | 30 |
| Appendix 6. Summary Report the Third Valuation by KJPP Tiffany And Partner (September 13, 2022) | 34 |
| Appendix 7. Attachment Proof of Land Ownership for Additional Land of Well Pad.... | 35 |
| Appendix 8. The Deed of Release of Landowners' Right to GDE in January 2022..... | 44 |

LIST OF TABLES

| | |
|--|----|
| Table 1. The Comparison of Total Additional Land Requirement for Dieng 2 Project | 7 |
| Table 2. Land Area and Uses for Additional Land Required for Dieng 2 | 7 |
| Table 3. Summary of Impacts by Land Acquisition | 8 |
| Table 4. Estimated of Market Land Values From Three Valuation Processes | 11 |
| Table 5. The Comparison of Total Replacement Value for Each Valuation..... | 15 |
| Table 6. Overall Cost Estimate | 16 |
| Table 7. Livelihood Restoration Program Target Groups | 17 |
| Table 8. The Addendum of LARP Dieng 2021 Implementation Schedule | 18 |

EXECUTIVE SUMMARY

- a. This document presents an addendum to the Dieng 2021 Land Acquisition and Resettlement Plan (LARP) document prepared by PT. Geo Dipa Energi (GDE) which was approved by the Asian Development Bank (ADB) in December 2021.
- b. **Project Description.** The construction of the Dieng Unit 2 PLTP Project, financed by the ADB in Indonesia, will include drilling activities for steam production wells, construction of steam pipelines and construction of a power plant. Based on the Dieng 2 PLTP project planning documents (Feasibility Study and Resettlement Plan) it has been identified that a land area of around 309,000 m² (30.9 ha) is required. Of this area, around 305,000 m² are already available and owned by PT Geo Dipa Energi (GDE).
- c. Some of the well pads require additional land, in particular for drilling activities in the area of well pad 7, well pad 9 and well pad 30. Referring to the results of a study by the PMU Drilling Team the total land requirement for well pad expansion areas is 12,459 m² located in Karangtengah Village, Banjarnegara Regency.
- d. Prior to the payment for lands, GDE sought a legal opinion from the government auditors (Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan/BPKP); one of the auditor's recommendation was for GDE to use the area of land written in the land certificates as the basis for compensation rather than the measurement by the land office. GDE asked the appraisers to conduct a re-evaluation of compensation, referring to the area listed in the affected households (AHs) certificates, as also recommended by the auditor. The revaluation was held on 16 December 2021. Next, the notary requested verification of the affected area listed in the certificates in order to prepare a deed of sale and purchase land. GDE, supported by the District Land Office, re-measured the land and found a difference of figures for the affected area for pads 7 and 9. The 3rd revaluation of compensation was then held on 13 September 2021, referring to the latest measured areas of land affected. Considering this, changes to the approved LARP 2021 were considered necessary, effectively creating an amended LARP (2022).
- e. **Scope of the 2022 Addendum to the 2021 Dieng LARP.** The scope of the addendum document consists of: i) amendment of the description of the additional land requirement for drilling activities; ii) the scope of impact; iii) loss of land; iv) loss of plants/crops; and v) land acquisition budget and financing; (vi) consultation and Participation with Affected People; (viii) the grievance redress mechanism; and (ix) Monitoring and reporting.
- f. **Resettlement Budget and Financing Plan.** The total top up compensation for additional land in well pad 7 is **IDR 926,139,750** and well pad 9 is **IDR 398,583,000**. The total land acquisition budget is **IDR 30,826,838,499.63** or **US\$ 1,976,712.95** (1US Dollar = 15.595/19 December 2022) was estimated for procurement of land through negotiated settlement on the basis of willing seller-willing buyer. The budget includes: (i) costs for compensation; (ii) income and livelihood restoration; (iii) external monitoring; and (iv) administrative costs. A 10% contingency margin was included. GDE will ensure timely fund disbursement and will prepare all the necessary detailed implementation plans.

A. Background

1. The construction of Geo Dipa Energi (GDE)'s Dieng Unit 2 Geothermal Power Plant (the Project), financed by the Asian Development Bank (ADB) will include drilling activities of steam production wells, construction of steam pipelines, and construction of a power plant including transmission line. The Project started in 2019 with a planned target Commercial Operation Date (COD) in 2024 as stated in RP 2019. Based on the prepared planning documents, namely the Feasibility Study and Resettlement Plan, it has been identified that the Project requires approximately 309,000 m² (30.9 ha) land, of which 305,000 m² has been acquired by GDE.
2. Some of the existing (planned) well pads will require additional land, in particular for drilling activities in the area of well pad 7, well pad 9 and well pad 30. Referring to the results of a study by the PMU Drilling Team the total land requirement for well pad expansion areas is 12,459 m². The land is located in Karangtengah Village, Banjarnegara Regency. The total land requirement has changed due to BPKP's recommendation, and a re-measurement conducted by GDE and National Land Office (BPN) of Banjarnegara Regency in January 2022 and based on the Notary Letter Number 42/NOT-PPAT/II/2022 dated January 12, 2022. The notary had confirmed that the transfer of assets from the landowners at additional land of well pad 7 and well pad 9 to GDE for the area must be re-measured by BPN Banjarnegara Regency. This action has to be carried out, as a responsibility of the notary as the Land Deed Making Officer (LDMO), to check all land sale and purchase transaction documents, including the measurement results contained in the proof of land ownership and the actual conditions in the field, to ensure the security of the assets being traded¹.
3. The process of land certification in the context of land registration according to Article 77 paragraph (1) of the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the measurement of land parcels is basically the responsibility of the Head of Land Agency. The buyer has a right, before a sale and purchase is carried out, to apply (through a Notary) for a re-measurement at the local land agency, so that the land area is known for certain and clearly. Based on the re-measurement, if there is an error, the Head of Land Agency will make corrections/changes to the physical data in the land book or in the certificate.
4. This change in land area required has an impact on the assets assessment result prepared by KJPP Andi Tiffani and Partner. For this reason, KJPP has revised the previous

¹ The responsibility of the Land Deeds Making officer is based on Government Regulation No. 37/1998 concerning Regulations for the Position of Land Deeds Officer (PPAT – *Pejabat Pembuat Akta Tanah*). In every property buying and selling process, the services of a notary or land deed officer (PPAT) are usually inseparable. Their assistance is required not only to facilitate the transaction process for certificates of land rights, but also to ensure their security because they have a permanent legal basis and are enforced. The process of re-measuring additional land in Pad 7 and Pad 9 is to guarantee the status of the assets being traded.

assessment, based on a work order Number 043/PRO.03/GDE/VIII/2022 dated 30 August 2022 and also on their revision of the report Number 00241/2.0157-00/PI/02/0446/1/IX/2022 dated September 13, 2022. This change in land area required has necessitated preparation of an addendum to the Dieng 2021 LARP document which was approved by ADB in December 2021.

B. Scope of the Addendum LARP Dieng 2021

5. The scope of Addendum LARP Dieng 2021 document consists of:
 - i) The amendment of additional land requirement for drilling activities;
 - ii) The scope of impacts;
 - iii) The loss of land;
 - iv) The loss of trees/crops;
 - v) Consultation and Participation of Affected People;
 - vi) The land acquisition budget and financing;
 - vii) The grievance redress mechanism; and
 - viii) Monitoring and reporting.

C. Amendment of Additional Land Requirements for Drilling Activities

6. Based on 2021 LARP Dieng there are 3 (three) of the well pad areas now require expanded areas for drilling activities (well pad 7, well pad 9, and well pad 30). Based on the initial identification and measurement of the affected land, carried out by GDE and supported by the District Land Office, the total area to be acquired for the well pad expansion is 12,459 m².
7. Prior to the payment GDE sought legal opinion on the initial measurement and valuation result from the Provincial Auditors (BPKP). One of the provincial auditor's recommendations was for GDE to use the area of land written in the land certificates as a basis for compensation, rather than the measurement from the land office, which was recommended in a letter issued by the Provincial Auditor Letter on 13 December 2021. In response to the recommendation, GDE issued the letter No. 120/PRO-08-GDE/XII/2021 dated December 14, 2021, asked the appraisal team to conduct a re-evaluation of compensation, to refer to the areas listed in the AHs certificates, as was recommended by the auditor. The re-valuation was held on December 16, 2021.
8. The Notary requested verification of the affected area listed in the certificates in order to prepare a deed of sale and purchase land. The District Land Office re-measured the land and found a difference in additional land pads 7 and 9. GDE assigned an independent appraiser to update the valuation of additional land of pads 7 and 9 based on the new measurements of the affected area. The 3rd re-valuation of compensation for these areas

was prepared by the independent appraiser on September 13, 2022, referring to the latest affected land measurements, from December 2021.

9. The summary of the affected areas for the Dieng 2 project can be seen in the Table 1 below.

Table 1. The Comparison of Total Additional Land Requirement for Dieng 2 Project

| Land Requirement | Total Affected Area based on First Measurement by Land Office | Total Affected Area based on area listed in the Certificates | Total Affected Area based on second measurement by Land Office* | Location |
|------------------|---|--|---|----------------------|
| | 1 st valuation by 12 Nov 2021 | 2 nd valuation on 16 Dec 2021 | 3 rd valuation on 13 Sept 2022 | |
| Well pad 7 | 5,663 | 5,610 | 5,709 | Karangtengah Village |
| Well pad 9 | 2,915 | 2,890 | 2,942 | |
| Well pad 30 | 3,881 | 3,881 | 3,881 | |
| Total | 12,459 | 12,381 | 12,532 | |

*as requested by the notary.

Source: Independent Appraiser Report, September 2022.

10. Based on the adjustment as mentioned above, and on the notary's letter regarding BPN re-measurement survey, Independent appraiser had prepared the third valuation report dated September 13, 2022. This report has been used as a basis for this 2022 Addendum to the 2021 Dieng LARP.

D. Scope of Impact, Land Acquisition Budget and Financing

11. Based on the re-measurement results, as conducted by GDE and BPN Banjarnegara Regency, the additional land for well pad expansion in total is 8,651 m². This land is for drilling activities: rig equipment layout with mini camps and water/mud pond. The total of 8,651 m² had been valued by an independent appraiser. The summary of additional land required can be seen in Table 2.

Table 2. Land Area and Uses for Additional Land Required for Dieng 2

| Land Requirement | Total Affected Area based on First Measurement by Land Office | Total Affected Area based on area listed in the Certificates | Total Affected Area based on second measurement by Land Office* | Intended Land Use | IR Impact (Yes/No) |
|------------------|---|--|---|--|--------------------|
| | 1 st valuation by 12 Nov 2021 | 2 nd valuation on 16 Dec 2021 | 3 rd valuation on 13 Sept 2022 | | |
| Well pad 7 | 5,663 | 5,610 | 5,709 | Rig equipment layout with mini camps and drilling well | Yes |
| Well pad 9 | 2,915 | 2,890 | 2,942 | Water pond, well testing and | Yes |

| Land Requirement | Total Affected Area based on First Measurement by Land Office | Total Affected Area based on area listed in the Certificates | Total Affected Area based on second measurement by Land Office* | Intended Land Use | IR Impact (Yes/No) |
|------------------|---|--|---|--|--------------------|
| | 1 st valuation by 12 Nov 2021 | 2 nd valuation on 16 Dec 2021 | 3 rd valuation on 13 Sept 2022 | | |
| | | | | maintenance (permanently used during exploration and production) | |
| Well pad 30 | 3,881 | 3,881 | 3,881 | Water/mud pond used during exploration only | Yes |
| Total | 12,459 | 12,381 | 12,532 | | |

Source: Appraiser Report, September 2022.

1. Loss of Land

12. Based on new measurements, the sub project will require a total of 8,651 m² which is private land located in Karangtengah Village. According to the Dieng 2021 LARP, total land will be compensated at full replacement cost.

2. Loss of Crops/Plants

13. Valuation of the loss of crops/plants were included in the first and second valuation by the independent appraiser. In the third valuation, the crops/plants did not calculate because had been paid in the first payment to landowners. There had been an agreement between GDE and the landowners that all land buying and selling activities **at the agreed price include the plant/crops**.

14. The summary of assets and people affected due to land acquisition can be seen in the Table 3 below.

Table 3. Summary of Impacts by Land Acquisition

| Total land Requirements | First Valuation/ LARP Dieng 2021 | Second Valuation | Third Valuation/ Amendment |
|--|----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Privately owned land | | | |
| Purchased | 8,578 m ² | 8,500 m ² | 8,651 m ² |
| Leased | 3,881 m ² | 3,881 m ² | 3,881 m ² |
| Sub Total | 12,459 m ² | | |
| Total amount of affected crops (only seasonal crops will be affected) | - | - | - |
| Predominantly potatoes with some temperate vegetables | - | - | - |
| Seasonal crops: | | | |

| Total land Requirements | First Valuation/ LARP Dieng 2021 | Second Valuation | Third Valuation/ Amendment |
|--|--|------------------|-------------------------------|
| Potatoes | 22,000 Kg | | |
| Chili | 200 Kg | 411 plants | - |
| Spring Onion | 1,800 Kg | | - |
| Cabbage | 34,500 Kg | | - |
| Carica | | 132 plants | - |
| Eggplant | | 8 plants | - |
| | | | |
| Total number of people affected | | | |
| Number of affected landowners | 2 AHs/ 9 APs | 2 AHs/ 9 APs | 2 AHs/ 9 APs |
| Number of Original Landowners | 3 AHs/ 11 APs | 3 AHs/ 11 APs | 3 AHs/ 11 APs |
| Number of land workers (they continue works in the other land own by landowners) | 10 AHs/ 28 APs | 10 AHs/ 28 APs | |
| Total number of severely affected people (lose >10% of productive land or >10% of income source) | 5 AHs/ 19 APs | 5 AHs/ 19 APs | |
| Total number of vulnerable people | 11 AHs/ 38 APs | 11 AHs/ 38 APs | |
| - Number of poor households/APs | 5 AHs/ 19 APs | 5 AHs/ 19/APs | |
| - Number of poor and landless households/APs. | - | | - |
| - Number of elderly headed households/APs. | 2 AHs/ 7 APs | 2 AHs/ 7 APs | - |
| - Number of elderly and landless households/APs | - | - | - |
| - Number of landless households/APs | 4 AHs/ 7 APs | 4 AHs/ 7 APs | - |
| No. of other forms of income activities affected | | | |
| No. of small businesses (kiosks, <i>warung</i> etc.) and other forms of income generating activities affected. | - | - | - |

Source: IOL Survey Data Processing, November 2021, Independent Appraiser Report, September .2022.

3. Consultation and Participation with Affected People

15. The series of consultation for the 2022 Addendum of the 2021 Dieng LARP preparation was carried out on November 16, 2021, at the GDE Temporary Office in Dieng, Central Java Province. The event was attended by 28 people from the Karangtengah village consisting of 5 women and 23 men, as documentation shows in **Appendix 11 of the 2021 Dieng LARP**. Additional socialization activities for the addendum process have not yet been carried out because a critical piece of information - the amount of top-up compensation – is not available as the it is not yet be determined. As such, a meeting with the landowners will be held after the top-up or supplementary compensation value is approved by ADB and GDE.

4. Land Acquisition Budget and Financing

16. The land acquisition budget and financing aspect that need to be updated are focused on the third re-valuation result prepared by the independent and based on values from the changes in area measured. The aspects that have been updated are: the estimation of land market price; total replacement value; and total land acquisition budget. These are elaborated below.

a. The Estimation of Land Market Price

17. Estimation to determine the value of affected land and assets was done by comparing market data in the form of offers or transactions that occurred on several similar assets and then analysing the relationship of the influencing factors to determine the value of the asset being assessed, namely land at well pads 7 and 9. If the assessed asset has a factor that is different, superior or inferior to the comparison data, then an adjustment is made by increasing or reducing the value.

18. To determine land prices using comparative data around the assets, especially from similar agricultural land, the Project / appraiser obtained information from several locations around Wanayasa – Dieng Road. The market prices in those areas are around IDR 1,050,000 – IDR 5,600,000. After obtaining the comparative data indication of land value, then was adjusted by considering certain factors, to determine a reasonable property comparison value.

19. Based on the comparison of the data above, the indications of land market value can be seen in Table 4 below. The calculation result shows that the third re-valuation of land market value higher than first valuation and second valuation. Thus, GDE will pay higher land acquisition costs than those stated in the 2021 Dieng LARP document.

Table 4. Estimated of Market Land Values From Three Valuation Processes

| No. | Well Pad area | Name of Eligible People | The First Valuation (Nov 12, 2021)/LARP Dieng 2021 | | | The Second Valuation (Dec 16, 2021) | | | The Third Valuation/Amendment (September 13, 2022) | | |
|--------------|---------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------------|
| | | | The Total Area (m ²) | Unit Rate (IDR)/m ² | Indication of Market Land Value (IDR) | The Total Area (m ²) | Unit Rate (IDR)/m ² | Indication of Market Land Value (IDR) | The Total Area (m ²) | Unit Rate (IDR)/m ² | Indication of Market Land Value (IDR) |
| 1 | Well pad 7 | Hj. Hardati (wife of Hadi Mansur) | 5,663 | 3,097,370 | 17,540,406,310. | 5,610 | 3,097,370 | 17,376,245,700 | 5,709 | 3,100,000 | 17,697,900,000 |
| 2 | Well pad 9 | Mulyono Bolot/Ahmad Said | 2,915 | 2,477,896 | 7,223,066,840. | 2,890 | 2,447,896 | 7,161,119,440 | 2,942 | 2,600,000 | 7,649,200,000 |
| Total | | | 8,578 | | 24,763,473,150 | 8,500 | | 24,537,365,140 | 8,651 | | 25,347,100,000 |

Source: Independent Appraiser Report, November 2021, December 2021, and September 2022

b. Adjustment Factor

20. The factors that are considered in making adjustments to land values for compensation/payment are different for each type of asset. In justifying the comparison of property data, the following are key considerations:

- Location factors, including consideration of accessibility, infrastructure and facilities, development prospects, occupancy rates and overall environmental conditions.
- Broad or general contextual factors, with respect to the liquidity (level of convenience) of sales.
- Form factor, including floor plan, frontage and ground position.
- Physical condition factors, including the overall physical condition of the soil.
- Ownership status factor with comparison between Property Rights, Building Use Rights, or Others.
- Time factor, namely the possible price difference between the time of bidding/transaction and the price indication at the time of assessment.
- Other factors that can affect the value, such as the existence of compulsion for a transaction, for example.

c. Estimated Replacement Cost of Plants/Crops

21. The land acquisition impact is permanent, so the value of plants/crops/trees was calculated in the first valuation and second valuation by independent appraiser. In the third valuation, the crops/trees were not valued due to the actual condition was empty and no agricultural activities on the site. This policy stated in the Indonesia Valuation Standard. Besides that, there had been an agreement between GDE and the landowners that all land buying and selling activities **at the agreed price (lumpsum) include the plant/crops.**

d. Non-physical Costs

22. Based on the estimated of the market land value and rental land value as described above, the non-physical costs were calculated by independent appraiser such as the Land Deed Official (PPAT – *Pejabat Pembuat Akta Tanah*) cost and Land and Building Rights Acquisition Cost (BPHTB - *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*). The non-physical value of the 3rd valuation was lower than in the first and second valuation reports because the non-physical losses of the last valuation were calculated as 0.25% of the total compensation amount, while in the other two assessment it was calculated as 1% of the total compensation amount (refer to MASP Regulation No.33/2021).

e. Other costs

23. **Waiting Period Cost.** ²The other costs that were calculated by independent appraiser in the first and second valuation was waiting period cost. The waiting period compensation is the amount of funds calculated as a substitute for the time difference between the assessment date and the estimated date of compensation payment. The waiting period can be calculated as the deposit interest rate at the state bank for a waiting period of less than 6 months (SPI 204). This cost was not calculated by the independent appraiser in the third valuation due to a letter from PT. Geo Dipa Energi Number 059.1/PRO.08-GDE/IX/2022 dated September 2, 2022, regarding the Letter of Statement, wherein it was stated that GDE would immediately pay the compensation to the landowners, thus no waiting period was applicable. As such, the independent appraiser had assumed that the waiting period cost was not given to landowners and no necessary to be calculated or recorded.

f. Conclusion on Full Replacement Cost of Land

24. This land acquisition assessment for the Dieng 2 sub-project applied SPS ADB 2009 and the Indonesia Valuation Standards 204 (SPI 204). The compensation and assistance under the sub-project should be paid in accordance with SPS requirement for full replacement cost or equivalent, to the same principle. The calculation of full replacement cost will be based on the following elements: (i) fair market value; (ii) transaction costs; (iii) interest accrued; (iv) transitional and restoration costs; and (v) other applicable payments, if any. Based on these elements, basically both ADB SPS 2009 and Indonesia SPI 204 have similar values regarding the replacement cost. As mentioned in the 2021 Dieng LARP, both indicate that all compensation should be based on the principle of replacement cost, which is the method of valuing assets to replace the loss at current market value (physical), as well as any transaction costs such as administrative charges, taxes, registration and titling costs (non-physical). The replacement cost value should be enough to replace affected assets and/or cover transaction costs necessary to replace the affected assets without depreciation for such assets, as well as covering material advantage, taxes and/or travel expenses³.
25. In this 2021 Dieng LARAP 2022 Addendum, the full replacement cost has been used as the basis for the valuation of assets and implemented as fair replacement cost as mentioned in Indonesia Valuation Standard (SPI) 204. As mentioned above, both of the standards use market price as the basis in the valuation of assets. The Fair Replacement Value as a value based on the interests of the owner (the value to the owner); (ii) Market value equivalence; (iii) non-physical losses caused by the compulsory right relinquishment

² According to SPI 204², the waiting period compensation is the amount of funds calculated as a substitute for the time difference between the valuation date and the estimated date of compensation payment. The waiting period can be calculated as the term deposit interest rate at the state bank, for awaiting period of less than 6 months.

³ SPS ADB 2009

of property owner⁴; (iv) property ownership is not limited to ownership rights, but can be interpreted as control, management and use of property in accordance with applicable laws and regulations or according to the agreed scope of assignment; (v) valuation date is the announcement date, and the date of site determination for development for public interest in accordance with the applicable legislations; (vi) value adding should be calculated based on the risks incurred from owner's potential losses. The adequate replacement value must be higher than Property Market Value or at least equal to the compensation transaction value of similar property (if the comparator is a similar property from a compensation transaction).

26. The comparison of total full replacement cost for each valuation for Dieng sub-project can be seen in Table 5 and the explanation as follows:

- 1) The total market land value recorded in first valuation/the LARP Dieng 2021 document was **IDR. 24,763,473,150**. This is less than the total market land value in the third valuation/September 2022, which was for a total value of **IDR. 25,347,100,000**. This is due to the change in total land requirement and land price/m² that was calculated in the third valuation being larger than the first valuation, which was previously stated in the 2021 Dieng LARP document.
- 2) The plants/crops value were calculated in the first and second valuations for the third valuation was not calculated because there had been an agreement between GDE and the landowners that all land buying and selling activities **at the agreed price (lumpsum) include the plant/crops**.
- 3) The Non-physical value of the third valuation is lower than first and second valuations because the non-physical losses of the last valuation were calculated as 0.25% of the total compensation while at the time of the other two assessments, it was calculated as 1% of the total compensation (refer to MASP Regulation No.33/2021). This is due to, and following, a change in the MASP regulations.
- 4) The waiting period cost based on a letter from PT. Geo DIPA Energi Number 059.1/PRO.08-GDE/IX/2022 dated September 2, 2022, regarding the Letter of Statement, explains that the company would immediately pay the compensation to the landowners. Therefore, the independent appraiser had assumed that the waiting period cost was not given. As such, the total replacement cost in the third valuation did not include the waiting period cost.

27. Based on the summary above, it is concluded that the total full replacement cost in the third valuation was higher than the first valuation and second valuation. The third valuation is the amendment valuation result which will be used as the basis for GDE to top up the land acquisition payments to landowners for the expanded land areas under this LARP Addendum. Thus, GDE will deliver the difference between the 3rd valuation and the previous delivered payment, so the total top up compensation for additional land in well pad 7 is **IDR 926,139,750** and well pad 9 is **IDR 398,583,000** as described in Table 5 below.

⁴ Indonesia Valuation Standard 204 (SPI 204)

Table 5. The Comparison of Total Replacement Value for Each Valuation

| Description | Pad 7 | | | Pad 9 | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| | HAJAH HARDATI (Wife of HADI MANSYUR) | | | MULYONO BOLOT/AHMAD SAID | | |
| | First Valuation/ LARP 2021 | Second Valuation/ Dec 16, 2021 | Third Valuation/ Sept 13,2022 (Amendment) | First Valuation/ LARP 2021 | Second Valuation/ Dec 16, 2021 | Third Valuation/ Sept 13,2022 (Amendment) |
| Total Land Required (m ²) | 5,663 | 5,610 | 5,709 | 2,915 | 2,890 | 2,942 |
| Land Price/m ² (IDR) | 3,097,370 | 3,097,370 | 3,100,000 | 2,477,896 | 2,477,896 | 2,600,000 |
| Recommendation of Compensation of Affected Land (IDR) (A) | 17,540,406,310 | 17,376,245,700 | 17,697,900,000 | 7,223,066,840 | 7,161,119,440 | 7,649,200,000 |
| Recommendation of compensation crops (IDR) (B) | 277,142,162 | 260,657,444 | 0 | 120,040,088 | 114,117,212 | 0 |
| Recommendation of Non-Physical Value (IDR) * (C) | 1,082,424,379 | 1,072,574,742 | 926,139,750 | 469,984,000 | 466,267,200 | 398,583,000 |
| Fair Replacement value (IDR) (A+B+C) | 18,899,972,851 | 18,709,477,886 | 18,624,039,750 | 7,813,090,928 | 7,741,503,852 | 8,047,783,000 |
| Delivering Payment of Compensation (IDR) in cash | 17,697,900,000 | | | 7,649,200,000 | | |
| Top Up Compensation (IDR) | | | 926,139,750 | | | 398,583,000 |

g. The Estimated Total Land Acquisition Budget

28. The land replacement cost will be financed by GDE. Furthermore, GDE will ensure that adequate funds are made available as and when necessary for the efficient and timely implementation of the LARP and its addendum. The cost includes: (i) detailed replacement cost of affected assets including non-physical costs valued by the independent appraisal; (ii) budget for implementation of a three-year livelihood restoration program (2023-2025); (iii) operational costs, which consist of administrative costs for land acquisition and assessment team to handle objections/grievances, land appraisal, and measurement; and (iv) costs for external monitoring for land acquisition activities ; and (v) a contingency of 10% of the total amount.
29. A summary of the estimated land acquisition and resettlement costs for the replacement of both physical and non-physical assets, the cost of livelihood restoration programs and external monitoring costs are **IDR 30,826,838,499.63 or US\$ 1,976,712.95** (1US Dollar = 15.595/19 December 2022). Livelihood restoration program cost as estimated in Table 6 below is being implemented as part of the original LARP 2021 and the activities are explained separately subsequent to the overall cost estimate.

Table 6. Overall Cost Estimate

| No. | Cost type | Estimated Replacement Cost (Rp) |
|-----------|---|---------------------------------|
| A. | Full Replacement Cost | |
| 1. | Physical and Non-Physical Cost | 26,671,822,750 |
| 2. | Land Rental Cost | 431,110,860 |
| | Sub-total (A) | 27,102,933,610 |
| B. | Activity Cost | |
| 1. | Estimation Cost for Livelihood Restoration Program Activity (1% of A) | 271,029,336.1 |
| 2. | Estimation Cost for External Monitoring Activity | 100,000,000 |
| 3. | Grievance/Complaint Resolution | 50,000,000 |
| | Sub-total (B) | 421,029,336.1 |
| | Sub-total (C) = (A+B) | 27,523,962,946.1 |
| | Contingencies 10% of C | 2,752,396,294.61 |
| | Administration Cost 2% of C | 550,479,258.92 |
| | Grand Total IDR | 30,826,838,499.63 |
| | Grand Total US\$ | 1,976,712.95 |

Source: KJPP Analysis Results and LARP Team, October 2022

30. The target people in the livelihood restoration program and the types of activities, as set out with more detail in the 2021 Dieng LARP, can be seen in the following Table 7.

Table 7. Livelihood Restoration Program Target Groups

| TYPE OF ACTIVITY | TARGET PERSON / GROUP | Severely AHs and Vulnerable AHs |
|---|-----------------------|--|
| 1. Scholarships and board and lodging allowance | Students from AHs | 5 APs (2 man, 3 women): land workers |
| 2. Value chain analysis, development for <i>carica</i> processing and marketing (including permits/certification). | Women | 6 APs (women): land workers |
| 3. Value chain analysis and development for processing and marketing of potato crisps and crisps from tubers (cassava, yam, sweet potato) including permits (certification) | Women and Men | <ul style="list-style-type: none"> • 1 HH's (5 APs): the landowner (2 women, 4 man) • 4 land workers (6 APs) (2 women, 4 man) Place: Karang Tengah |

5. Grievance Redress Mechanism (GRM)

31. The GRM for the 2021 Dieng LARP also applies to the addendum, for the expanded well pad areas. The GRM is set out clearly and has been socialised with the AH, including during the consultation activities for the land appraisal process. If there are the problems regarding the payment of top-up compensation and other problems related to land acquisition in the Dieng area, the complaint submission channel can be submitted/sent through the PMU Social Safeguard in Dieng Office. There is also a Grievance Redress Committee (GRC) already in place, for more advanced or complex cases of grievance. This is consistent with international best practices. The main difference with the GRM for the expanded (addendum) activities is the need for some additional, special effort to inform the AHs about the mechanism, and the special appointment of persons to specifically handle LARP related complaints, and to ensure reporting is compiled explicitly for LARP related grievances.

6. Institutional Arrangements

32. The PMU has a unit at field sites in the Dieng area. A Social Safeguards and Public Relation (PR) Supervisor has been designated at the Dieng Unit, responsible for: (i) supporting the government relation and social safeguards assistant manager for the day-to-day implementation and monitoring of safeguards plans, including implementation of the LRP; (ii) supporting the Land Acquisition Team (LAT) in implementation of the whole land acquisition and land clearing process, which includes facilitating consultations and

disclosing information to affected communities and APs; and (iii) supporting the functioning of the GRM / complaints handling process. The Social Safeguard and PR Supervisor is a member of the Grievance Redress Committee coordinated by the GA and Finance Staff.

33. A land acquisition team (LAT) has been established by the PMU/GDE Headquarters office for conducting the land acquisition process (since October 2021). The LAT comprises members from relevant divisions at GDE head-quarter level (GA), and Unit-level (HC/GA and PR), and representatives from the Banjarnegara Regency Land Office (KTR-BPN), the Head of Batur District's office and Head of Karangtengah Village. The Government Relation and Social Safeguards Assistant Manager at the main office, and Social Safeguard and PR supervisor at the Dieng Unit level, will support this team and ensure that other related IR requirements are fulfilled.
34. The LAT will also continue to collaborate with Banjarnegara District Land Office (KATR/BPN) to support the land acquisition process and update land ownership status records and ensure archives of relevant documents are maintained.

7. Timeline of the 2021 Dieng LARP 2022 Addendum Implementation

35. The timeline for the implementation of the 2022 Addendum of the 2021 Dieng LARP is set out in Table 8. Scheduling these activities in more detail can be completed once consultations with the AH is planned.

Table 8. The Addendum of LARP Dieng 2021 Implementation Schedule

| No. | Description | Timeline |
|------------|--|---------------------------|
| 1 | Valuation of Appraisal Report | August – September 2022 |
| 2 | Preparation of draft Addendum LARP Dieng | September – December 2022 |
| 3 | PMU and ADB review | September – December 2022 |
| 4 | ADB Approval | January 2023 |
| 5 | Delivering Top Up of Compensation | January 2023 |

8. Monitoring and Reporting

36. To monitor the 2022 Addendum of the 2021 Dieng LARP the PMU assisted by PMC will conduct thorough internal monitoring. The implementation of top up compensation payment will be reported in the semi-annual monitoring report January – June 2023.

Appendix 1. Notary Letter Number 42/ NOT-PPAT//2022 Regarding the Re-measurement Results carried out by BPN Banjarnegara Regency

EKO PUSPITA NINGRUM, S.H. M.Kn.
SK. Menkeh dan HAM RI No. C-174/IT/03/01-Th 2007 tgl. 30 Juni 2007
SK. Kep BPN RI No 9-XVII-PPAT-2008 tgl. 1-September-2008
Jl. Al Munawaroh No. 12 Tlp/Fax (0286) 594241 BANJARNEGARA-53414

SURAT KETERANGAN
Nomor: 42/NOT-PPAT/1/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini :


Nama : Eko Puspita Ningrum, S.H., M.Kn.
Alamat : Jl. Al Munawaroh No. 12 Kelurahan Kutabanjarnegara
Jabatan : Notaris - PPAT Kabupaten Banjarnegara

dengan ini menerangkan bahwa : 2 (dua) bidang tanah desa.-----

1. Telah dilakukan pengukuran fisik atas tanda bukti hak.-----
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 344/Batur, an. **Mulyono Bolet** seluas 2.890 m² (dua ribu delapan ratus Sembilan puluh meter persegi).-----
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 406/Batur, an. **HARDATI** seluas 5.610 m² (lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi).-----
2. Hasil pengukuran fisik oleh petugas ukur kantah pertanahan kabupaten Banjarnegara didapatkan hasil :-----
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 344/Batur, an. **Mulyono Bolet** diperoleh hasil ukur : 2.942 m².-----
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 406/Batur, an. **HARDATI** diperoleh hasil ukur : 5.709 m².-----

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.-----

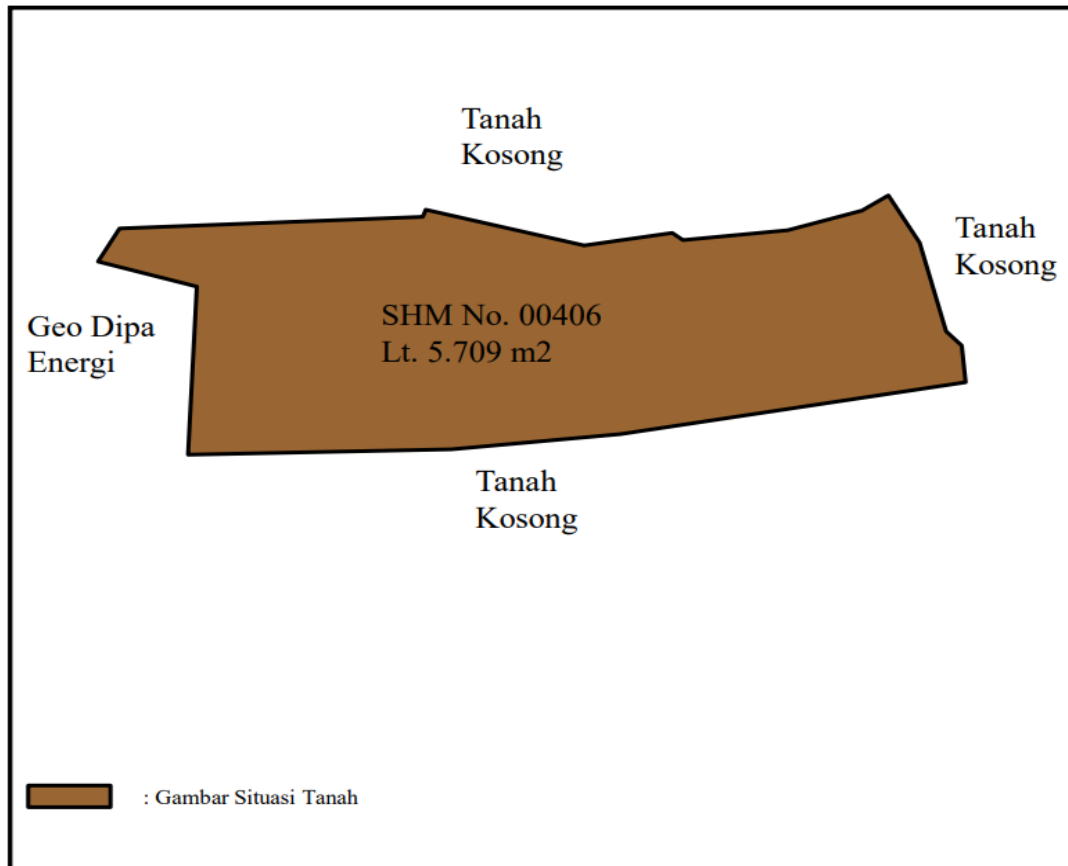
Banjarnegara, 12 Januari 2022.
NOTARIS-PPAT Kab. Banjarnegara




EKO PUSPITA NINGRUM, S.H. M.Kn

Dipindai dengan CamScanner

Appendix 2. KJPP MAPs inventory of losses of AHs

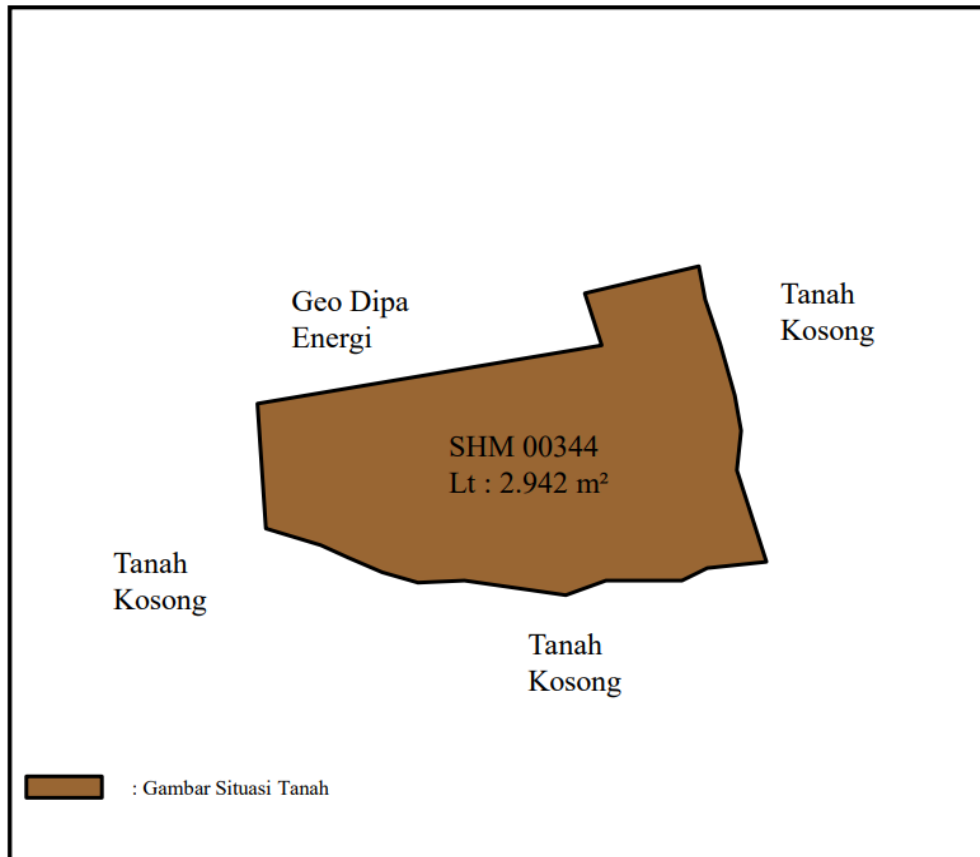
WELL PAD 7










| |
|--|
| KETERANGAN |
|  |
| PROYEK PENILAIAN PROPERTI |
| LAPORAN PENILAIAN NILAI TANAH Lokasi di Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah Propinsi Jawa Tengah. |
| Dipersiapkan Oleh : |
|  Kantor Jasa Penilai Publik ANDI TIFFANI DAN REKAN |
| Digambar : Giri Kartono |
| Diperiksa : Zaenal Arifin |
| Skala : NTS |
| No. Gambar : 2 |
| SITUASI TANAH |

| | | |
|---|--|--|
|  |  | <p>KETERANGAN</p> |
| <p>Tampak Aset</p> | <p>Tampak Jalan Aset</p> | <p>FOTO EXISTING</p> |
|  |  | <p>PROYEK PENILAIAN PROPERTI</p> |
| <p>Tampak Aset Sebelah Barat</p> | <p>Tampak Aset Sebelah Selatan</p> | <p>LAPORAN PENILAIAN NILAI TANAH Lokasi di Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah Propinsi Jawa Tengah.</p> |
| | | <p>Dipersiapkan Oleh :</p> |
| | |  <p>Kantor Jasa Penilai Publik ANDI TIFFANI DAN REKAN</p> |
| | | <p>Digambar :</p> |
| | | <p>Diperiksa :</p> |
| | | <p>Skala : NTS</p> |
| | | <p>No. Gambar : 3</p> |
| | | <p>FOTO PROPERTI</p> |

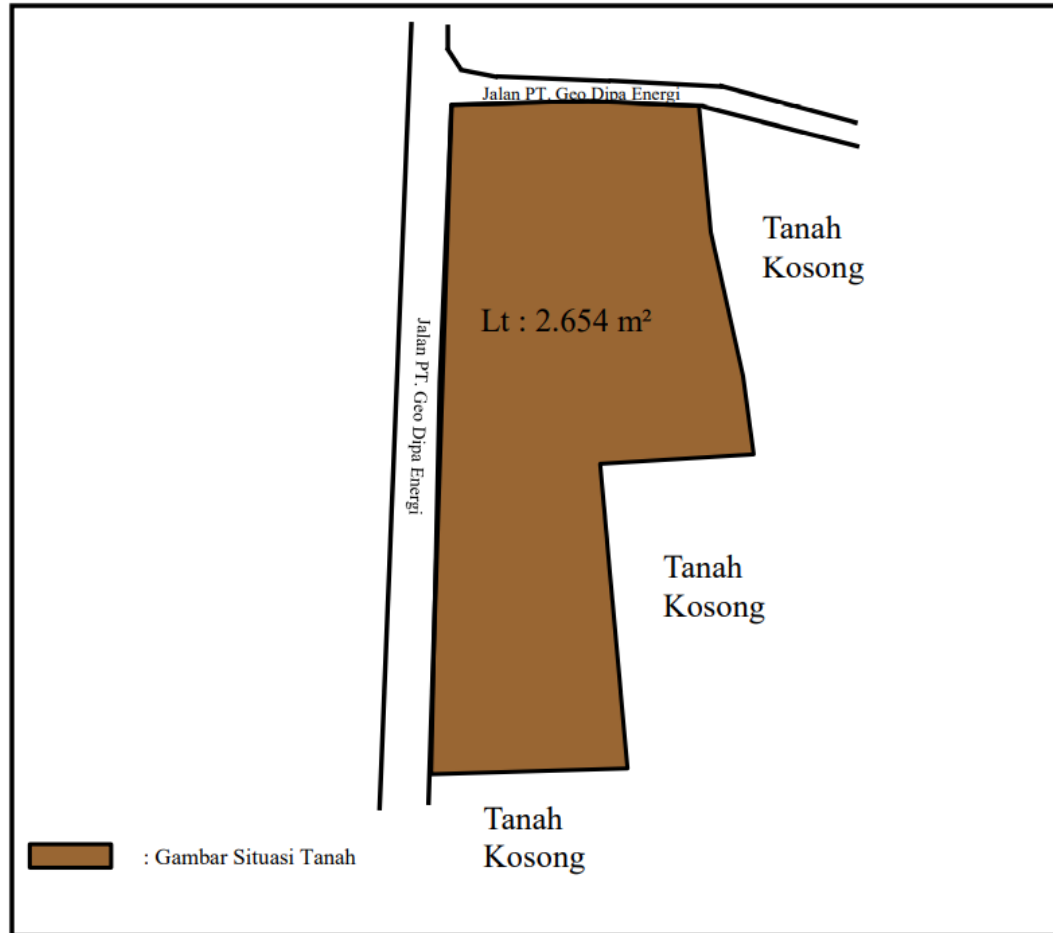
WELL PAD 9








| |
|--|
| KETERANGAN |
|  |
| PROYEK PENILAIAN PROPERTI |
| LAPORAN PENILAIAN NILAI TANAH Lokasi di Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah Propinsi Jawa Tengah. |
| Dipersiapkan Oleh : |
|  Kantor Jasa Penilai Publik ANDI TIFFANI DAN REKAN |
| Digambar : Giri Kartono |
| Diperiksa : |
| Skala : NTS |
| No. Gambar : 2 |
| SITUASI TANAH |

| | | |
|---|--|--|
|  |  | <p>KETERANGAN</p> |
| <p>Tampak Aset</p> | <p>Tampak Jalan Aset</p> | <p>FOTO EXISTING</p> |
|  |  | <p>PROYEK PENILAIAN PROPERTI</p> |
| <p>Tampak Aset Sebelah Barat</p> | <p>Tampak Aset Sebelah Timur</p> | <p>LAPORAN PENILAIAN NILAI TANAH Lokasi di Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah Propinsi Jawa Tengah.</p> |
| <p>Dipersiapkan Oleh :</p> | |  |
| <p>Digambar : Giri Kartono</p> | | <p>Diperiksa :</p> |
| <p>Skala : NTS</p> | | <p>No. Gambar : 3</p> |
| <p>FOTO PROPERTI</p> | | |


WELL PAD 30



| |
|--|
| KETERANGAN |
| |
| PROYEK PENILAIAN PROPERTI |
| <p>LAPORAN PENILAIAN NILAI TANAH Lokasi di</p> <p>Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah Propinsi Jawa Tengah.</p> |
| Dipersiapkan Oleh : |
| <p>Kantor Jasa Penilai Publik ANDI TIFFANI DAN REKAN</p> |
| Digambar : Giri Kartono |
| Diperiksa : Zaenal Arifin |
| Skala : NTS |
| No. Gambar : 2 |
| SITUASI TANAH |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
|  | |  | | <p>KETERANGAN</p> | |
| <p>Tampak Aset</p> | | <p>Tampak Jalan Aset</p> | | <p>FOTO EXISTING</p> | |
| | | | | <p>PROYEK PENILAIAN PROPERTI</p> | |
| | | | | <p>LAPORAN PENILAIAN NILAI TANAH Lokasi di</p> <p>Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah Propinsi Jawa Tengah.</p> | |
| | | | | <p>Dipersiapkan Oleh :</p> | |
| | | | |  <p>Kantor Jasa Penilai Publik ANDI TIFFANI DAN REKAN</p> | |
|  | |  | | <p>Digambar : Giri Kartono</p> | |
| <p>Tampak Aset Sebelah Selatan</p> | | <p>Tampak Aset Sebelah Utara</p> | | <p>Diperiksa : Zaenal Arifin</p> | |
| | | | | <p>Skala : NTS</p> | |
| | | | | <p>No. Gambar : 3</p> | |
| | | | | <p>FOTO PROPERTI</p> | |

Appendix 3. Summary Report the First Valuation by KJPP Tiffany And Partner (November 12, 2021)


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN
Nomor KMK : 324/KM.1/2020 No. Ijin : 2.19.0157
• Bidang Jasa : Properti • Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. File : 00240/2.0157-02/PI/02/0446/1/XI/2021 Yogyakarta, 25 November 2021

Kepada Yth. :

**General Manager PMU
PT GEO DIPA ENERGI**
di Gedung Aldevco Oktagon Lt. 2
Jl. Warung Jati Barat Raya No. 27. Jakarta Selatan, 12740

**LAPORAN PENILAIAN APPRAISAL JASA PENILAIAN UNTUK PENGADAAN PEMBELIAN DAN SEWA
TANAH PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL PLTP DIENG UNIT 2**

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157 sesuai Kep. Menkeu No. 324/KM.1/2020, merujuk pada SKPP No 305/PRO.00-GDE/XI/2021 tanggal 10 November 2021 perihal **Surat Keputusan Penetapan Penyedia (SKPP) Jasa Penilai Untuk Pengadaan Pembelian dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2** dan Perjanjian No. 063.PJ/PRO-00-GDE/XI/2021 tanggal 10 November 2021 perihal **Perjanjian Pekerjaan Jasa Penilai untuk Pengadaan Pembelian dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2** yang telah disetujui, untuk memberikan opini independen atas **Nilai Penggantian Wajar dan Nilai Sewa** dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan **Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan Sewa Tanah**.

Yang menjadi objek penilaian adalah :

- Tanah Pertanian dengan luas tanah 5.663 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 7).
- Tanah Pertanian dengan luas tanah 2.915 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 9).
- Tanah Pertanian dengan luas tanah 3.881 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 30).

Pemberi tugas adalah **General Manager PMU PT GEO DIPA ENERGI**, telah memberikan kepada kami data berupa salinan SHM (Sertifikat Hak Milik) dan Peta bidang BPN tanpa kop dan nomor dari Geo Dipa Energi, kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

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

KANTOR PUSAT : Ruko Taman Arden Jalan Taman Malaka Selatan 3B No.2D Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13450 Tlp. 021-22846356 Email : kjppandi01@gmail.com • CABANG YOGYAKARTA : Jalan Raya Tajem No. 57 Dusun Tajem RT 03/RW 31, Kel. Maguwoharjo, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta 55282 Telp (0274) 4362632 Email : kjppatryk@gmail.com • CABANG SEMARANG : Jalan Dr. Wahidin No. 61 RT 1/RW 04 Kel. Kaliwiru, Kec. Candisari, Kota Semarang Telp : (024)76425015 Email : kjppatrsmg@gmail.com • CABANG SURABAYA : Jalan Ngagel Mulyo Gg. VI No. 17 RT 05/RW 04, Kel. Ngagel Rejo, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya Email : kjppatrsby@gmail.com



Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN

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

Nilai Ganti Kerugian, adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah. Komponen Ganti Kerugian terdiri dari Nilai Ganti Kerugian Fisik atau Nilai Pasar dari tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (Ganti Kerugian Non Fisik) yang diantaranya meliputi kerugian akibat kehilangan usaha yang sedang berjalan, pajak dan bea perolehan tanah serta biaya relokasi. Istilah Nilai Ganti Kerugian terdapat pada Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 Pasal 1 ayat (12).

Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*), adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012 dan UU No. 11 Cipta Kerja Tahun 2020 (SPI 204-3.10).

Nilai Sewa Pasar (*Market Rental Value*) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan (SPI 101-3.6).

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

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



Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Penggantian Wajar** dari total Luas 8.578 m² dengan jumlah 2 (Dua) Bidang properti tersebut pada tanggal **12 November 2021** bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➤ **Nilai Penggantian Wajar**

Rp. 26.906.399.986,-
(Dua Puluh Enam Milyar Sembilan Ratus Enam Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah)

dan **Nilai Sewa** total luas **3.881 m²** dengan jumlah 1 (Satu) bidang pada tanggal **12 November 2021** bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➤ **Nilai Sewa**

Rp. 143.703.620,-
(Seratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Tiga Ribu Enam Ratus Dua Puluh Rupiah)

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

Hormat kami,
KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN CABANG YOGYAKARTA



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

Rekan

Pimpinan Cabang

Klasifikasi Penilai Properti (P)

MAPPI No. 12-S-03560

RMK-2017.00505

Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446

STTD.PP-79/PM.2/2018

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

Appendix 4. The Formal Letter from PT. Geo DIPA Energi to BPKP Jawa Tengah Province Representative



GEO DIPA ENERGI

Nomor : 102/PRO.08-GDE/XI/2021
Lampiran : 1 (satu) berkas
Sifat : Penting

Kepada Yth.
**Kepala Perwakilan
Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP)
Provinsi Jawa Tengah**
Jl. Pantura Semarang – Kendal Km. 12, Semarang

Perihal : Tindak Lanjut Hasil Pembahasan Reviu Hasil Appraisal, dan Penyampaian Revisi Laporan Hasil Appraisal KJPP Andi Tiffani Dan Rekan

Dengan hormat,

Menindaklanjuti hasil pembahasan rapat tentang reviu BPKP Perwakilan Jawa Tengah atas Hasil Appraisal KJPP Andi Tiffani Dan Rekan, tanggal 13 Desember 2021 di Semarang, bersama ini kami sampaikan bahwa kami telah meminta KJPP Andi Tiffani Dan Rekan untuk melakukan revisi atas Laporan Penilaian Jasa Penilai Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2, yaitu sebagai berikut :

1. Menghitung kembali nilai ganti rugi kerugian tanah pertanian pada *well pad 7* dan *well pad 9*, dengan menggunakan data luas tanah sesuai yang tercantum dalam sertifikat tanah;
2. Menyesuaikan perhitungan nilai tanaman dan menyajikan dengan lebih detail (dihitung dengan satuan luas, batang atau satuan lain yang sesuai untuk jenis tanaman), dengan mengacu kepada luas tanah sesuai yang tercantum dalam sertifikat tanah;
3. Memperbaiki Laporan Penilaian Jasa Penilai Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2, sesuai dengan komitmen telah disepakati dan sesuai dengan Surat Perjanjian.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, bersama ini kami sampaikan revisi Laporan Penilaian KJPP Andi Tiffani Dan Rekan tentang Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2 per tanggal 16 Desember 2021

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Bandung, 17 Desember 2021

General Support Manager
Selaku Ketua Tim Pengosongan dan Pengadaan Tanah Untuk Proyek PLTP Dieng Unit 2




GEO DIPA ENERGI
KANTOR PUSAT

Ahmad Riyan Suryansyah

Kantor Pusat
Gedung Aldevco Octagon Lt. 2
Jl. Warung Jati Barat Raya No. 75
Jakarta Selatan, 12740
Telp. (62-21) 7982925, (62-21) 7982926, (62-21) 7982927
Fax. (62-21) 7982930

Appendix 5. Summary Report the Second Valuation by KJPP Tiffany And Partner (December 16, 2021)


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANY DAN REKAN
 Nomor KMK : 324/KM.1/2020 No. (In : 2.19.01.57
 Bidang Jasa : Properti • Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. File : 00279/2.0157-02/PI02/0446/1/XII/2021 Yogyakarta, 16 Desember 2021

Kepada Yth. :
General Manager PMU
PT GEO DIPA ENERGI
 di Gedung Aldevo Oktagon Lt. 2
 Jl. Warung Jati Barat Raya No. 27, Jakarta Selatan, 12740

LAPORAN REVISI PENILAIAN APPRAISAL JASA PENILAIAN UNTUK PENGADAAN PEMBELIAN DAN SEWA TANAH PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL PLTP DIENG UNIT 2

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffany dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157 sesuai Kep. Menku No. 324/KM.1/2020, menuju pada SKPP No.305/PRO.00-GDE/XII/2021 tanggal 10 November 2021 perihal Surat Keputusan Penetapan Penyedia (SKPP) Jasa Penilai Untuk Pengadaan Pembelian dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2 dan Perjanjian No. 063.PJ/PRO.00-GDE/XII/2021 tanggal 10 November 2021 perihal Perjanjian Pekerjaan Jasa Penilai untuk Pengadaan Pembelian dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2 yang telah disetujui, untuk memberikan opini independen atas Nilai Penggantian Wajar dan Nilai Sewa dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan Sewa Tanah.


Yang menjadi objek penilaian adalah :

- Tanah Pertanian dengan luas tanah 5.610 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 7).
- Tanah Pertanian dengan luas tanah 2.890 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 9).
- Tanah Pertanian dengan luas tanah 3.881 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 30).

Pemberi tugas adalah General Manager PMU PT GEO DIPA ENERGI, telah memberikan kepada kami data berupa salinan SHM (Sertifikat Hak Milik) dan Peta bidang BPN tanpa kop dan nomor dari Geo Dipa Energi, kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

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

KANTOR PUSAT : Ruko Taman Andan Jalan Taman Makhsa Selatan 38 No.20 Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13450 Tlp. 021-22846356 Email : appand21@gmail.com • CABANG YOGYAKARTA : Jalan Raja Ramo No. 57 Dusun Naram RT 03/9W 31, Kel. Maguwoharjo, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, DI. Yogyakarta 55182 Telp. 0274-493333 Email : tjppand21@gmail.com • CABANG SURABAYA : Jalan Ngagel Mulyo Gg. 11 No. 17 RT 05/0W 04, Kel. Ngagel Rajo, Kec. Wonorejo, Kota Surabaya Email : tjppand21@gmail.com


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANY DAN REKAN

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

Nilai Ganti Kerugian, adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah. Komponen Ganti Kerugian terdiri dari Nilai Ganti Kerugian Fisik atau Nilai Pasar dari tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (Ganti Kerugian Non Fisik) yang diantaranya meliputi kerugian akibat kehilangan usaha yang sedang berjalan, pajak dan bea perolehan tanah serta biaya relokasi. Istilah Nilai Ganti Kerugian terdapat pada Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 Pasal 1 ayat (12).

Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value), adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012 dan UU No. 11 Cipta Kerja Tahun 2020 (SPI 204-3.10).


Nilai Sewa (Rental Value) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang berlaku di antara kedua belah pihak (SPI 102-3.14).

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

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

Laporan ini dibuat berdasarkan Resume Hasil Revisi Tata Kelola Proses Penilaian (Appraisal) yang dibuat oleh BPKP Perwakilan Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Desember 2021 (terlampir) dan Surat Nomor: 120/PRO-08-GDE/XII/2021 tertanggal 14 Desember 2021 dari dari PT. Geo Dipa Energi, perihal Tindak Lanjut Penyesuaian Laporan Kompensasi Ganti Rugi Pembatasan Tanah Proyek Dieng 2.

Dengan demikian, Laporan ini merupakan laporan pengganti dari Laporan Nomor: 00240/2.0157-02/PI02/0446/1/XII/2021 tertanggal 25 November 2021, dan nilai yang tercantum di laporan sebelumnya tidak lagi berlaku.


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANY DAN REKAN

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Penggantian Wajar** dari total Luas 8.500 m² dengan jumlah 2 (Dua) Bidang properti tersebut pada tanggal 12 November 2021 bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➢ **Nilai Penggantian Wajar**

Rp. 26.442.420.689,-
(Dua Puluh Enam Miliar Enam Ratus Empat Puluh Dua Ratus Empat Ratus Dua Puluh Ribu Enam Ratus Delapan Puluh Sembilan Rupiah)


dan Nilai Sewa total luas 3.881 m² dengan jumlah 1 (Satu) bidang pada tanggal 12 November 2021 bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:


➢ **Nilai Sewa**

Rp. 143.703.620,-
(Seratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Tiga Ribu Enam Ratus Dua Puluh Rupiah)

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

Homat lagi,
KJPP ANDI TIFFANY DAN REKAN CABANG YOGYAKARTA



Cecilia Tiffany, M.H., M.Humana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cet.)
 Revisi 2 (24.12.2021)
 Penerimaan Sertifikat (P)
 MAPPI No. 12-S-03560
 RMK-2017.00205
 Ijin Penilai Publik No. P-16.00446
 STTD PP-78/PM 2/2018
 Lisensi Penilai Pertanahan No. 321/SK-600/PT.01.01/VI/2019


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANY DAN REKAN

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penguasaan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada SKPP No. 305/PRO.00-GDE/XII/2021 tanggal 10 November 2021 dan Perjanjian No. 063.PJ/PRO.00-GDE/XII/2021 tanggal 10 November 2021.
3. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan Kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
4. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.
5. Penunjukan dalam penguasaan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
6. Biaya jasa professional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
7. Kami telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
8. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan aset dan/atau jenis industri yang dinilai.
9. Kami telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
 - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
 - Pengumpulan data dan wawancara;
 - Tingkat kedalaman investigasi, mencakup inspeksi, penelaahan, perhitungan dan analisis data);
 - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
 - Penulisan laporan.
10. Tidak seorangan selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018.


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN

Yogyakarta, 16 Desember 2021


Team Kerja Penilai **Tanda Tangan**

1. Penanggung Jawab Tim Kerja

Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Klasifikasi Penilai Properti (P)
MAPPI No. 12-S-03560
RMK-2017.00505
Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446
STD.PP-79/PM.2/2018
Lisensi Penilai Pertanahan No. 321/SK-600.PT.01.01/VI/2019

2. Tenaga Ahli

- Quality Control / Reviewer**
Zaenal Arifin, S.E.
MAPPI No. 96-T-00845
No. Register : RMK-2017.00714
- Quality Control / Reviewer**
Tiyas Sulakito, A.Md.T.
MAPPI : 16-T-06482
No. Register : RMK-2018.02568
- Penilai / Pelaksana Investigasi**
Ciri Kartono
MAPPI No. 19-P-09351
No. Register : RMK-2020.03399


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN

RINGKASAN PENILAIAN

Dasar Penugasan : SKPP No. 305/PRO-00-GDE/XXI/2021 tanggal 10 November 2021 dan Perjanjian No. 063/PJ/PRO-00-GDE/XXI/2021 tanggal 10 November 2021 dari General Manager PMU PT GEO DIPA ENERGI, sebagai Pemberi Tugas kepada KJPP Andi Tiffani dan Rekan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik, tentang **PENILAIAN UNTUK PENGADAAN PEMBELIAN DAN SEWA TANAH PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL PLTP DIENG UNIT 2**

Objek Penilaian :
 ➢ Tanah Pertanian dengan luas tanah 5.610 m² yang berlokasi di Desa Karangengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 7).
 ➢ Tanah Pertanian dengan luas tanah 2.890 m² yang berlokasi di Desa Karangengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 9).
 ➢ Tanah Pertanian dengan luas tanah 3.881 m² yang berlokasi di Desa Karangengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 30).

Maksud Penilaian : Untuk mendapatkan Nilai Penggantian Wajar/Nilai Ganti Kerugian dan Nilai Sewa

Laporan Penilaian Appraisal Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2.


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN


Tujuan Penilaian : Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum dan Sewa Tanah

Tanggal Penilaian : 12 November 2021

Pengguna Laporan : General Manager PMU PT GEO DIPA ENERGI

Nilai Penggantian Wajar/ Nilai Ganti Kerugian : Rp. 26.642.420.689,- (Dua Puluh Enam Milyar Enam Ratus Empat Puluh Dua Juta Empat Ratus Delapan Puluh Sembilan Rupiah)

Nilai Sewa : Rp. 143.703.620,- (Seratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Tiga Ribu Enam Ratus Dua Puluh Rupiah)


Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN

RINGKASAN PENILAIAN

➢ **Nilai Penggantian Wajar Tanah**

| No. | Nama WellPad | PHAK YANG BERHAK | | | TANAH | | Tanaman | Jumlah Indikasi Nilai Fisik Tanah dan Tanaman (Rp.) | Jumlah Indikasi Nilai Non Fisik | Masa Tunggai Pembayaran | Nilai Penggantian Wajar |
|--------------|--------------|---------------------------|--|--------------|----------------------------------|-------------|----------------|---|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | Pemilik Tanah | Luas Kebutuhan Tanah (m ²) | Status Tanah | Indikasi Nilai Pasar Tanah (Rp.) | | | | | | |
| 1 | Pad 7 | Riga HARDAWI HADI MANSYUR | 5.610 | M | 17.376.245.700 | 260.657.449 | 17.636.903.149 | 1.072.574.742 | 135.409.846 | 18.844.887.737 | |
| 2 | Pad 9 | MELYONO BOLOT | 2.890 | M | 7.161.119.440 | 114.117.212 | 7.275.236.652 | 466.267.200 | 56.029.100 | 7.797.532.952 | |
| TOTAL | | | | | | | | | | | 26.642.420.689 |

➢ **Nilai Sewa Tanah**

| No. | Nama WellPad | Pemilik Tanah | Luas Kebutuhan Tanah (m ²) | Status Tanah | Nilai Sewa Tanah per tahun (Rp.) |
|-----|--------------|---------------|--|--------------|----------------------------------|
| 1 | Pad 30 | Solimin | 3.881 | Letter C | 143.703.620 |
| | | | | | 143.703.620 |

Laporan Penilaian Appraisal Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2.

Laporan Penilaian Appraisal Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PLTP Dieng Unit 2.



A.3 KONDISI PASAR PROPERTI

Dieng Plateau atau dataran tinggi Dieng adalah salah satu situs bersejarah paling terkenal di Indonesia. Dataran ini sudah tidak asing lagi bagi masyarakat Indonesia, karena dikenal dengan pesona alamnya yang indah di Pulau Jawa yang dikelilingi oleh hamparan pegunungan dan hamparan awan. Hal itu membuat Dieng memiliki udara dingin yang segar. Selain alamnya yang elok tiada dua, Dieng juga menyimpan banyak objek wisata geologi dan sejarah yang menarik untuk dikunjungi. Beberapa tempat wisata di Dieng yaitu Kawah, Telaga, dan kompleks kawasan Candi Hindu yang mampu menarik para wisatawan untuk berkunjung kembali. Bukan hanya dikenal oleh negeri sendiri, namun nama Dieng juga telah bergema hingga ke negeri seberang. Dieng terletak di sebelah barat Gunung Sindoro dan Gunung Sumbing. Dieng merupakan kawasan vulkanik aktif yang juga gunung api raksasa berbentuk dataran luas dengan panjang kurang lebih 9 mi (14 km) dan lebar 4 mi (6 km) memanjang dari arah barat daya-tenggara. Ketinggian Dieng mencapai 2000 Meter di atas permukaan laut, secara administratif kawasan Dataran Tinggi Dieng dimiliki oleh kabupaten Wonorebo dan kabupaten Banjarnegara, Kabupaten Wonorebo memiliki kawasan dieng bagian timur (Dieng Wetan) di Kecamatan Kelaja. Sedangkan kawasan bagian barat (Dieng Kulon) di Kecamatan Batur milik Kabupaten Banjarnegara.

Fungsi utama wilayah Dataran Tinggi Dieng saat ini selain sebagai dataran pertanian dan perkebunan, juga merupakan dataran yang sedang dikembangkan dari sektor pariwisata dan pusat industri listrik tenaga panas atau geothermal. Potensi pariwisata di Dataran Tinggi Dieng cukup menonjol baik dalam lingkup regional, nasional, maupun internasional. Mengingat potensi kepariwisataan pada kawasan tersebut berupa perpaduan dari beberapa keajaiban alam dan peninggalan sejarah. Kiri dengan dikembangkan sektor pariwisata di wilayah Dieng, masyarakat di sekitar Dieng banyak yang membuka Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). Hal ini cukup membantu peningkatan perekonomian masyarakat. Terdapat beberapa UMKM yang dikembangkan oleh masyarakat sekitar Dieng seperti Homestay, warung makan, dan kios yang menyediakan oleh-oleh. Pengembangan pariwisata Dieng berdampak pada peningkatan perekonomian masyarakat di sekitar Dieng melalui UMKM. Hal ini menandakan pariwisata mampu membuka peluang kesempatan perekonomian masyarakat lokal dalam bentuk usaha-usaha kecil sebagai prasarana pariwisata dan dapat dikatakan bahwa semakin berkembangnya pariwisata akan mendatangkan banyak wisatawan dan banyak pula masyarakat yang mendirikan usaha karena peluang pariwisata.

A.4 DATA TANAH

Tanah yang dinilai adalah sebidang tanah seluas 5.610 m², yang dilengkapi dokumen pendukung 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Peta Bidang BPN tanpa nomor dan tanda tangan yang kami uraikan sebagai berikut :

| No. | Sertifikat No. | Tanggal Sertifikat Terdaftar | Terkakhir tercatat Atas nama | Luas dalam Sertifikat (m ²) |
|-----|----------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| 1. | SHM No. 00406 | 01 November 2002 | HEGA HARTATI IRI HADI MANSYUR | 5.610 |

Laporan Penilaian Appraisal Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PL TP Dieng Unit 2 22



Data tersebut diatas kami kutip dari Sertifikat Hak Milik (SHM No. 00406) dan Hasil Ukur Peta Bidang Tanpa Nomor dan Tanda Tangan yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Banjarnegara.

Peta Bidang yang kami terima merupakan Peta Bidang yang belum bertanda tangan dan belum ter cap yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Banjarnegara dengan asumsi tidak ada perubahan Luas pada Peta Bidang yang nanti akan diterbitkan. Oleh karena itu, Nilai dalam laporan ini berlaku apabila sesuai dengan asumsi ukuran tanah yang tercantum dalam laporan ini dan SIMA dengan kondisi yang sebenarnya di lapangan.

Batas-batas tanah dari lokasi aset yang dinilai adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Kosong
- Sebelah Timur : Tanah Kosong
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong
- Sebelah Barat : Geo Dipsa Energi

Sebagaimana terlihat dalam gambar situasi tanah dan hasil peninjauan ke lokasi, properti tersebut mempunyai bentuk tanah tidak beraturan dengan posisi di tengah.

A.5 PEMANFAATAN TANAH

Di atas tapak tanah ini berupa area pertanian dengan total luas tanah 5.610 m².

A.6 ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest and Best Use/HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum dijamin, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KUPP 10.1).

Dari uraian di atas dan memperhatikan perkembangan daerah sekitarnya serta peruntukan yang telah ditentukan oleh Pemerintah daerah setempat, maka penggunaan tanah saat ini adalah pemanfaatan tertinggi dan terbaik.

A.7 PENILAIAN

Pada bagian ini diuraikan mengenai dasar dan metode yang dipakai dalam melakukan penilaian properti ini. Untuk penilaian properti ini kami menggunakan :

Perhitungan Nilai Kerugian Fisik (Pasar)

- Metode yang Digunakan :**
- a) Pendekatan Pasar (Market Approach) - Perbandingan Data Pasar
 - Tanah
 - Tanaman

Estimasi untuk menentukan indikasi nilai dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa aset/aset sejenis dan kemudian melakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila aset/aset yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaian

Laporan Penilaian Appraisal Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PL TP Dieng Unit 2 23



berupa nilai (positif), sebaliknya bila aset/aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaian adalah pengurangan nilai (negatif).

A.7.1 Data Pembanding

Data pembanding yang kami dapatkan di sekitar aset adalah sebagai berikut :

Data 1 Jenis properti : Tanah Pertanian
 Alamat : Jalan Raya Wanayasa - Dieng
 Luas tanah / luas bangunan : ± 87m² / ± 261 m²
 Bentuk tanah : Beraturan
 Harga Penawaran : Rp. 1.350.000.000,-
 Surat Tanah : SHM

Data 2 Jenis properti : Tanah Pertanian
 Alamat : Jalan Raya Wanayasa - Dieng
 Luas tanah / luas bangunan : ± 1.400 m² / ± m²
 Bentuk tanah : Beraturan
 Harga Penawaran : Rp. 5.600.000.000,-
 Surat Tanah : SHM

Data 3 Jenis Properti : Tanah Pertanian
 Alamat : Jalan Raya Wanayasa - Dieng
 Luas tanah / luas bangunan : ± 150 m² / ± m²
 Bentuk tanah : Beraturan
 Harga Penawaran : Rp. 1.050.000.000,-
 Surat Tanah : SHM

Setelah mendapatkan Indikasi Nilai Tanah Data Pembanding, selanjutnya masing-masing Indikasi Nilai Tanah Pembanding tersebut dilakukan penyesuaian dengan mempertimbangkan faktor-faktor tertentu, agar harga jual (penawaran) dari properti pembanding mendekati sama dengan nilai objek penilaian. Properti pembanding yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapatkan penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.

Berdasarkan perbandingan data diatas diperoleh Indikasi Nilai pasar Tanah adalah :

Rp. 17.376.245.700,-

(Tujuh Belas Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Dua Ratus Empat Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Rupiah)

A.7.2 Faktor Penyesuaian

Besarnya penyesuaian tersebut akan sangat tergantung pada jenis aset dan data pembanding yang tersedia. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian akan berbeda-beda pada tiap jenis aset. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penilaian dijelaskan pada masing masing penilaian objek.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan justifikasi perbandingan sebagai berikut.

Laporan Penilaian Appraisal Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PL TP Dieng Unit 2 24



- Faktor Lokasi, meliputi pertimbangan pada aksesibilitas, fasilitas infrastruktur, prospek pengembangan, tingkat hunian dan keadaan lingkungan secara keseluruhan.
- Faktor Luas, sehubungan dengan likuiditas (tingkat kemudahan) penjualan.
- Faktor Bentuk, meliputi arah, frontage dan posisi tanah.
- Faktor Kondisi Fisik, meliputi keadaan fisik tanah secara keseluruhan.
- Faktor Status Kepemilikan dengan perbandingan antara Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Lain-lainnya.
- Dan lain lain faktor yang dapat mempengaruhi nilai, seperti adanya keterpaksaan atas suatu transaksi dan lain lain.
- Faktor Waktu, yaitu kemungkinan perbedaan harga antara waktu penawaran/ transaksi dengan indikasi harga pada saat penilaian.

Kami juga mengidentifikasi beberapa faktor penambah dan faktor pengurang dari aset yang dinilai.

Faktor Penambah :

Faktor Pengurang :

A.7.3 PENILAIAN TANAMAN

Untuk penilaian tanaman, jenis tanaman-tanaman yang mendapatkan ganti kerugian mengacu standar harga tanaman yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanian dan Perkebunan. Tertinggi Penetapan Patokan Harga Ganti Rugi Tanaman Untuk Pembebasan Tanah, namun apabila ada jenis tanaman yang tidak terdapat dalam Surat tersebut, maka nilai ganti kerugian adalah sesuai dengan nilai pasar dari tanaman tersebut yang diperoleh dengan cara mencari harga pasaran dari tanaman tersebut.

Tanaman Musiman dinilai menggunakan estimasi Nilai Kiri dari Proyeksi penghasilan Tanaman selama 2 Tahun. Sesuai dengan PPI04

| No. | Nama Persepsi | Nama Pemilik Lahan | Luas Tanah (m ²) | Jenis Tanaman menurut jenis/aset | Jumlah Tanaman | Nilai Tanaman | Total Nilai Tanaman |
|-----|---------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|---------------|---------------------|
| 1 | Psd 7 | HEGA HARTATI IRI HADI MANSYUR | 5.610 | cabai | 15 | 6.000.000 | 260.687.449 |
| | | | | Kayu ekalokus | 2 | 2.571.420 | |
| | | | | cabai | 132 | 19.860.000 | |
| | | | | cabai | 411 | 29.665.763 | |
| | | | | kenyang | 199.115.500 | | |
| | | | | Terong Dieng | 8 | 3.514.757 | |

Laporan Penilaian Appraisal Jasa Penilaian Untuk Pengadaan Pembelian Dan Sewa Tanah Pembangunan Proyek Strategis Nasional PL TP Dieng Unit 2 25



A.8 KESIMPULAN NILAI PENGANTIAN WAJIB PROPERTI

Kesimpulan Nilai Penggantian Wajar dari properti tersebut, dalam kepemilikan yang sah, dan sesuai dengan asumsi dan syarat pembatasan yang kami lampirkan dalam laporan penilaian ini adalah sebesar :

| No. | Nama Wewak | PIHAK YANG BERHAK | TANAH | NPW | | | | Nilai Penggantian Wajar | | |
|-----------------------|------------|----------------------------|---------|----------------|--|---|---|-------------------------|------------------------|----------------|
| | | | | Tanahan | Jumlah Indikasi Nilai Fisk Tanah, Bangunan & Tanahan (Rp.) | Kerugian Usaha (uji) Kerjasama Selama 3 bulan | Jumlah Indikasi Nilai Non Fisk (jumlah termasuk kerugian usaha) | | Masa Tunggu Pembayaran | |
| 1 | Pad 7 | HABIB HARDATI HADI MANSYUR | 5.610 M | 17.376.245.700 | 260.657.448 | 17.636.903.149 | 33.000.000 | 1.072.574.742 | 135.409.846 | 18.844.887.737 |
| TOTAL | | | | | | | | | | |
| 18.844.887.737 | | | | | | | | | | |

Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data-data dan faktor lain yang erat hubungannya dengan penilaian ini, maka kami berpendapat bahwa Nilai Properti pada tanggal penilaian adalah :

➢ Nilai Penggantian Wajar :

Rp. 18.844.887.737,-

(Delapan Belas Milyar Delapan Ratus Empat Puluh Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Tujuh Rupiah)



B.3 KONDISI PASAR PROPERTI

Dieng Plateau atau dataran tinggi Dieng adalah salah satu situs bersejarah paling terkenal di Indonesia. Dataran ini sudah dikenal sejak lama bagi masyarakat Indonesia, karena dikenal dengan pesona alamnya yang indah di Pulau Jawa yang dikelilingi oleh hijau pegunungan dan hamparan awan. Hal itu membuat Dieng memiliki udara dingin yang segar. Selain alamnya yang elok tiada dua, Dieng juga menyimpan banyak objek wisata geologi dan sejarah yang menarik untuk dikunjungi. Beberapa tempat wisata di Dieng yaitu kawah, telaga, dan kompleks kawasan Candi Hindu yang mampu menarik para wisatawan untuk berkunjung kembali. Bukan hanya dikenal oleh negeri sendiri, namun nama Dieng juga telah bergema hingga ke negeri seberang. Dieng terletak di sebelah barat Gunung Sindoro dan Gunung Sumbing. Dieng merupakan kawasan vulkanik aktif yang juga gunung api raksasa berbentuk dataran luas dengan panjang kurang lebih 9 mil (14 km) dan lebar 4 mil (6 km) memanjang dari arah barat daya-benggara. Ketinggian Dieng mencapai 2000 Meter di atas permukaan laut. eora administratif kawasan Dataran Tinggi Dieng dimiliki oleh kabupaten Wonorebo dan kabupaten Banjarnegara. Kabupaten Wonorebo memiliki kawasan dieng bagian timur (Dieng Wetan) di Kecamatan Kejajar. Sedangkan kawasan bagian barat (Dieng Kulon) di Kecamatan Batur Miliq Kabupaten Banjarnegara.

Fungsi utama wilayah Dataran Tinggi Dieng saat ini selain sebagai dataran pertanian dan perkebunan, juga merupakan daerah yang sedang dikembangkan dari sektor pariwisata dan pusat industri listrik tenaga panas atau geotermal. Potensi pariwisata di Dataran Tinggi Dieng cukup menonjol baik dalam lingkup regional, nasional, maupun internasional. Mengingat potensi kepariwisataan pada kawasan tersebut berupa perpaduan dari beberapa keajaiban alam dan peninggalan sejarah. Kini dengan dikembangkan sektor pariwisata di wilayah Dieng, masyarakat di sekitar Dieng banyak yang membuka Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). Hal ini cukup membantu peningkatan perekonomian masyarakat. Terdapat beberapa UMKM yang dikembangkan oleh masyarakat sekitar Dieng seperti Homestay, warung makan, dan kios yang menyediakan oleh-oleh. Pengembangan pariwisata Dieng berdampak pada peningkatan perekonomian masyarakat di sekitar Dieng melalui UMKM. Hal ini menandakan pariwisata mampu memicu munculnya kesempatan perekonomian masyarakat lokal dalam bentuk usaha-usaha kecil sebagai prasarana pariwisata dan dapat dikatakan bahwa semakin berkembangnya pariwisata akan meningkatkan banyak wisatawan dan banyak pula masyarakat yang mendirikan usaha karena peluang pariwisata.

B.4 DATA TANAH

Tanah yang dinilai adalah sebidang tanah seluas 2.915 m², yang dilengkapi dokumen pendukung 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Peta Bidang BPN tanpa nomor dan tanda tangan yang kami uraikan sebagai berikut :

| No. | Sertifikat No. | Surat Ukur / Gambar Situasi, No. Tanggal, Bn, Thn | Terakhir tercatat Atas nama | Luas tercatat di sertifikat (m ²) |
|-----|----------------|---|-----------------------------|---|
| 1. | SHM No. 00344 | 49/09/2000 | MALYONO BOLOT | 2.890 |



B. PENILAIAN TANAH PERTANIAN (dekat wewak 9)

Properti yang dinilai adalah tanah pertanian dengan luas tanah 2.890 m² yang berlokasi di Desa Karanglengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah.

B.1 IDENTIFIKASI LOKASI

Lokasi properti di Desa Karanglengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah. Lokasi ini berada tidak jauh dari Balai desa Karanglengah. Akses jalan untuk menuju ke lokasi properti merupakan jalan tanah dengan kondisi cukup.

Jalan yang berada di depan properti merupakan jalan tanah setapak, daerah tersebut tidak teraspal.

Lokasi properti ini terletak pada titik koordinat : 7°12'41.6"S 109°53'17.1"E

B.2 DATA LINGKUNGAN

Bangunan - bangunan yang berdiri disekitar properti yang dinilai pada umumnya adalah bangunan rumah tinggal, penginapan (home stay), sarana perdagangan, serta sarana pendidikan dengan kondisi rata-rata cukup baik (permanen) dan berpengaruh kebanyakan dari golongan ekonomi kelas menengah - atas.

Bangunan yang mudah dikenal dan terletak berdekatan dengan lokasi ini antara lain :
 • Dekat dengan Balai desa Karanglengah
 • Dekat dengan Telaga Merdada

Fasilitas infrastruktur perkotaan seperti jaringan listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), telah terpasang di sekitar lokasi ini dan sekitarnya.

Sarana/fasilitas masyarakat lainnya seperti pusat perbelanjaan (pasar dan toko), sarana pendidikan (sekolah), dan fasilitas sosial lainnya (tempat ibadah) dan kantor pemerintahan semuanya cukup mudah dijangkau dan terletak tidak jauh dari aset yang dinilai.

Data tersebut diatas kami kumpul dari Sertifikat Hak Milik (SHM No. 00344) Hasil Ukur Peta Bidang Tanpa Nomor dan Tanda Tangan yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Banjarnegara.

Peta Bidang yang kami terima merupakan Peta Bidang yang belum bertanda tangan dan belum ber kop yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Banjarnegara dengan asumsi tidak ada perubahan Luas pada Peta Bidang yang nanti akan diterbitkan. Oleh karena itu, Nilai dalam laporan ini berlaku apabila sesuai dengan asumsi ukuran tanah yang tercantum dalam laporan ini dan SAMA dengan kondisi yang sebenarnya di lapangan.

Batas-batas tanah dari lokasi aset yang dinilai adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Geo Dipa Energi
- Sebelah Timur : Tanah Kosong
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong
- Sebelah Barat : Tanah Kosong

Sebagaimana terlihat dalam gambar situasi tanah dan hasil peninjauan ke lokasi, properti tersebut mempunyai bentuk tanah tidak beraturan dengan posisi di tengah. Permukaan tanah umumnya di bawah permukaan jalan.

B.5 PEMANFAATAN TANAH

Di atas tapak tanah ini berupa area tanah pertanian dengan total luas tanah 2.890 m².

B.6 ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK

Penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest and Best Use/HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah diperbolehkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPPU 10.1).

Dari uraian di atas dan memperhatikan perkembangan daerah sekitarnya serta penuntunan yang telah dilakukan oleh Pemerintah daerah setempat, maka penggunaan tanah saat ini adalah pemanfaatan tertinggi dan terbaik.

B.7 PENILAIAN

Pada bagian ini diuraikan mengenai dasar dan metode yang dipakai dalam melakukan penilaian properti ini. Untuk penilaian properti ini kami menggunakan :

- Perhitungan Nilai Kerugian Fisik (Pasar)**
- Pendekatan yang Digunakan :** Metode yang Digunakan :
 a) Pendekatan Pasar (Market Approach) - Perbandingan Data Pasar
 • Tanah
 • Tanaman

Estimasi untuk menentukan indikasi nilai dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa aset/aset sejenis dan kemudian melakukan analisis hubungan korelasi dari faktor-faktor yang

Appendix 6. Summary Report the Third Valuation by KJPP Tiffany And Partner (September 13, 2022)

**Kantor Jasa Penilai Publik
ANDI TIFFANI DAN REKAN**
Nomor KMK: 322/KM.1/2020 No. Ijn: 2-19-0157
- Bidang Jasa: Properti - Wilayah Kerja: Negara Republik Indonesia

No. File: 00241/2.0157-00/PI/02/0446/1/01/2022 Jakarta, 13 September 2022

Kepada Yth :
**Procurement Manager PMU
PT GEO OIPA ENERGI**
di Gedung Adveco Oktagon Lt. 2
Jl. Warung Jati Barat Raya No. 27, Jakarta Selatan, 12740

LAPORAN PENILAIAN PEKERJAAN JASA PENILAIAN TANAH UNTUK PERLUASAN WELLPAD 7 DAN WELLPAD 9 UNTUK PROYEK PLTP DIENG UNIT 2

Dengan hormat,
Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2-19-0157 sesuai Kep. Menkeu No. 322/KM.1/2020, menindak pada SPIK No. 043/PRO-03-GDE/VI/2022 tanggal 30 Agustus 2022 perihal **Surat Perintah Kerja (SPK) Pekerjaan Jasa Penilaian Tanah Untuk Perluasan Welpad 7 dan Welpad 9 Untuk Proyek PLTP Dieng Unit 2**, yang telah ditandatangani, untuk memberikan opini independen atas Nilai Penggantian Wajar dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan **Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**.

Yang menjadi objek penilaian adalah:

- Tanah Kosong dengan luas tanah 5.709 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 7).
- Tanah Kosong dengan luas tanah 2.942 m² yang berlokasi di Desa Karangtengah Kecamatan Batur Kabupaten Banjarnegara Jawa Tengah (dekat wellpad 9).

Pemberi tugas adalah **Procurement Manager PMU PT GEO OIPA ENERGI**, telah memberikan kepada kami data berupa salinan SHM (Sertifikat Hak Milik) dan Peta bidang BPN tanpa kop dan nomor dari Geo Oipa Energi. Kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

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

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

Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value), adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesediaan dengan Nilai Pasar atau suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengalihan hak atas properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012 dan UU No. 11 Cipta Kerja Tahun 2020 (SPI 204-3.10).

Nilai Sewa Pasar (Market Rental Value) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas paksaan, yang pemsarasannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan (SPI 101-3.6).

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

Laporan Penilaian Terinci (Self Contained atau Comprehensive Style) secara umum mendelegasikan informasi secara detail dan komprehensif. Laporan ini selaras dengan mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetail atas setiap hal yang dimuatkan dalam laporan. Laporan ini memuatlah tingkat kepastian investigasi sesuai yang dimaksud dalam Lingkup Penggunaan (SPI 105-3.2.b.1).

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

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

Nilai Ganti Kerugian, adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengada dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah. Komponen Ganti Kerugian terdiri dari Nilai Ganti Kerugian Fisik atau Nilai Pasar dari tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (Ganti Kerugian Non Fisik) yang diantaranya meliputi kerugian akibat kehilangan usaha yang sedang berjalan, pajak dan biaya pemeliharaan tanah serta biaya relokasi, ialah Nilai Ganti Kerugian terlepas pada Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 Pasal 1 ayat (12).

Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value), adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesediaan dengan Nilai Pasar atau suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengalihan hak atas properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012 dan UU No. 11 Cipta Kerja Tahun 2020 (SPI 204-3.10).

Nilai Sewa Pasar (Market Rental Value) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas paksaan, yang pemsarasannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan (SPI 101-3.6).

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

Laporan Penilaian Terinci (Self Contained atau Comprehensive Style) secara umum mendelegasikan informasi secara detail dan komprehensif. Laporan ini selaras dengan mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetail atas setiap hal yang dimuatkan dalam laporan. Laporan ini memuatlah tingkat kepastian investigasi sesuai yang dimaksud dalam Lingkup Penggunaan (SPI 105-3.2.b.1).

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

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Penggantian Wajar** dari total Luas 8.651 m² dengan jumlah 2 (Dua) Bidang properti tersebut pada tanggal 1 September 2022 bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

> **Nilai Penggantian Wajar**

Rp. 26.871.822.750,-
(Dua Puluh Enam Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Delapan Ratus Dua Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah)

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

Hormat kami,
KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN

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

Pimpinan Rekan
Klasifikasi Penilai Properti (P)
MAPP No. 12-S-03560
RMK-2017.00505
Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446
STTD-PP-78/PM.2/2018
Lisensi Penilai Pertanian No. 766/SK-PT.01.01/VI/2022

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

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Penggantian Wajar** dari total Luas 8.578 m² dengan jumlah 2 (Dua) Bidang properti tersebut pada tanggal 12 November 2021 bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

> **Nilai Penggantian Wajar**

Rp. 26.906.399.988,-
(Dua Puluh Enam Milyar Sembilan Ratus Enam Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah)

dan **Nilai Sewa** total luas 3.881 m² dengan jumlah 1 (Satu) bidang pada tanggal 12 November 2021 bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

> **Nilai Sewa**

Rp. 143.703.620,-
(Seratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Tiga Ribu Enam Ratus Dua Puluh Rupiah)

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

Hormat kami,
KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN CABANG YOGYAKARTA

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

Pimpinan Cabang
Klasifikasi Penilai Properti (P)
MAPP No. 12-S-03560
RMK-2017.00505
Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446
STTD-PP-78/PM.2/2018
Lisensi Penilai Pertanian No. 321/SK-600.PT.01.01/VI/2019

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

A.8 KESIMPULAN NILAI PENGGANTIAN WAJAR PROPERTI

Kesimpulan Nilai Penggantian Wajar dari properti tersebut, dalam kepemilikan yang sah, dan sesuai dengan asumsi dan syarat pembatasan yang kami lampirkan dalam laporan penilaian ini adalah sebesar:

| No. | Nama WellPad | Pemilik Tanah | Luas Kelembahan Tanah (m ²) | Status Tanah | Keterangan | TANAH | | NON FISIK | | Jumlah Indikasi Nilai Non Fisik | Nilai Penggantian Wajar |
|-----|--------------|---------------------------------|---|--------------|-----------------|---|----------------------------------|------------|-------------|---------------------------------|-------------------------|
| | | | | | | Indikasi Nilai Per Meter Tanah (survey) | Indikasi Nilai Pasar Tanah (Rp.) | PPAT | BPHB | | |
| 1 | Pad 7 | Hajah HARGATI HIRI HAJI MANSYUR | 5.709 | K | Jalan Selengkap | 3.100.000 | 17.897.900.000 | 44.244.750 | 891.890.000 | 926.139.750 | 18.624.039.750 |

berdasarkan Surat dari PT. Geo Oipa Energi No. 059 1/PRO.08-GDE/XX/2022 tanggal 02 SEPTEMBER perihal Surat Keterangan, tersebut bahwa PT Geo Oipa Energi akan langsung membayar Ganti Kerugian kepada warga terdampak, maka dari itu, kami berasumsi bahwa masa tunggu pembayaran tidak diberikan.

Selelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data-data dan faktor lain yang erat hubungannya dengan penilaian ini, maka kami berpendapat bahwa **Nilai Properti pada tanggal penilaian** adalah:

> **Nilai Penggantian Wajar:**

Rp. 18.624.039.750,-
(Delapan Belas Milyar Enam Ratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah)

Appendix 7. Attachment Proof of Land Ownership for Additional Land of Well Pad

1. Proof of Land Ownership for Additional Land of Well Pad 7

A. Tax Return Payable Letter

1148279

PEMERINTAH KABUPATEN BANJARNEGARA
BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH


SPPT PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG

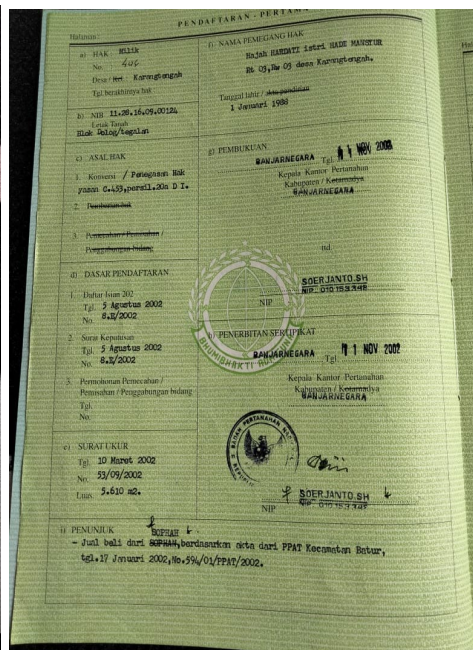
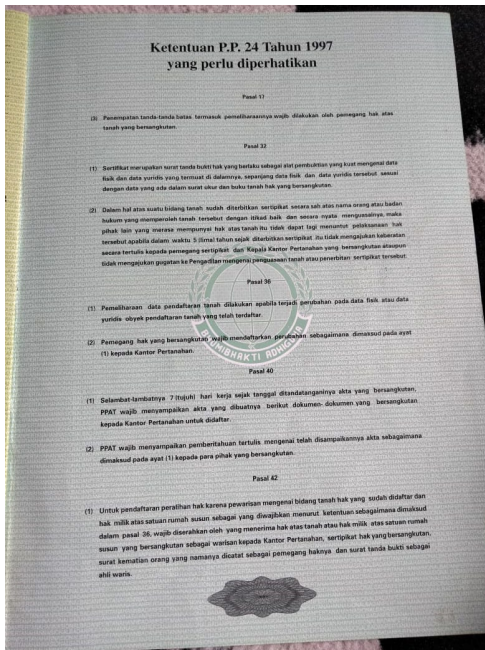
411311

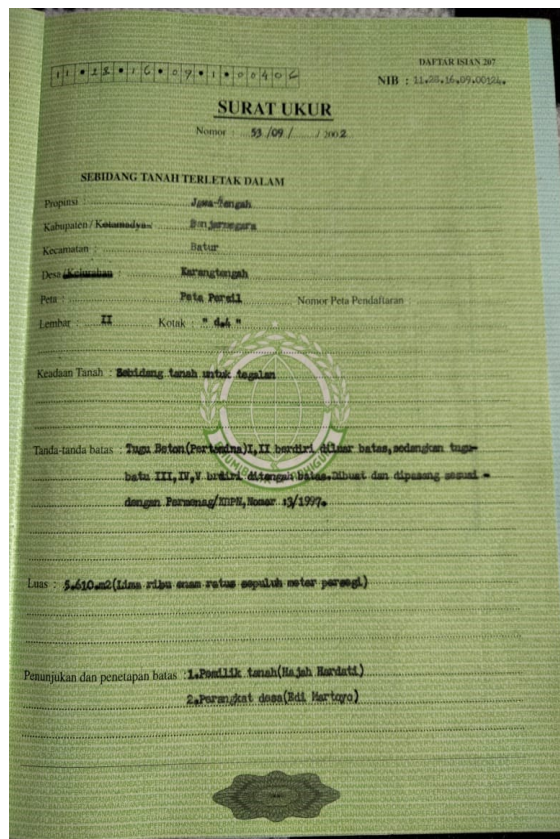
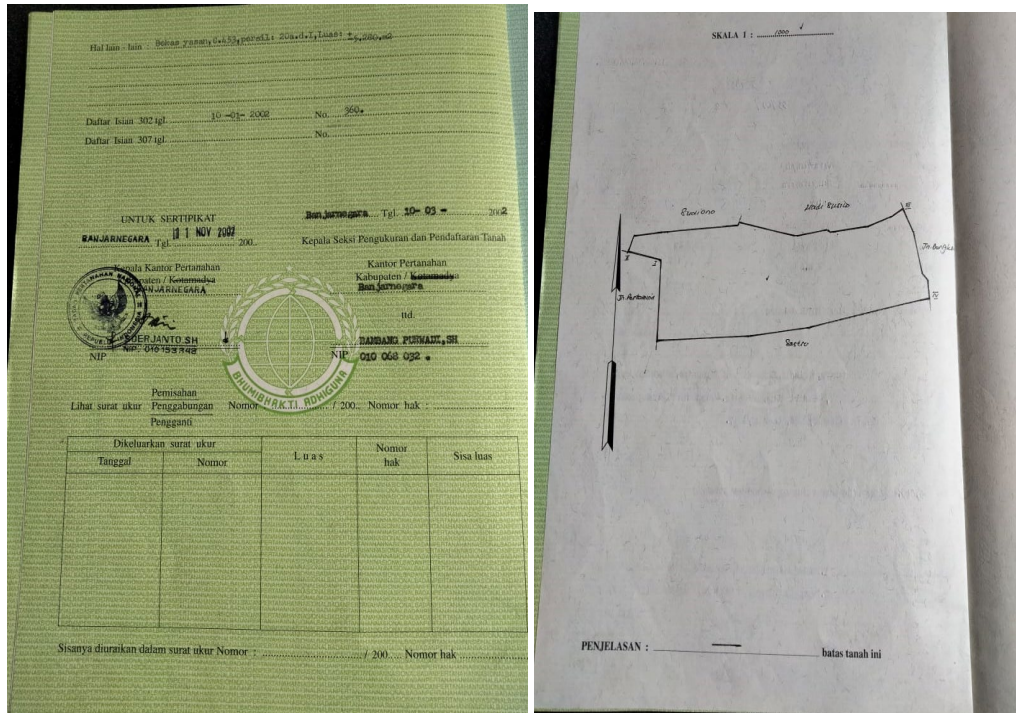
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2021 PEDESAAN

NOP: 33.04.160.006.014-0020.0 #92402210117183HA13E2603/01#

| LETAK OBJEK PAJAK | | NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK | | |
|--|-----------|--|------------------|-----------------|
| JL RAYA DSN 1 TGL RT. 000 RW. 00 KARANG TENGAH BATUR BANJARNEGARA | | HARTATI DSN 2 RT. 003 RW. 03 KARANG TENGAH BANJARNEGARA NPWP: - - 000 | | |
| OBJEK PAJAK | LUAS (M2) | KELAS | NJOP PER M2 (Rp) | TOTAL NJOP (Rp) |
| BUMI | 4.859 | DB0 | 87.000 | 433.341.000 |
| BANGUNAN | 0 | | 0 | 0 |
| NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB = | | | | 433.341.000 |
| NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) = | | | | 0 |
| NJOP untuk penghitungan PBB = | | | | 433.341.000 |
| PBB yang Terhutang = | | | | 325.006 |
| PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) | | | | 325.006 |
| TIGA RATUS DUA PULUH LIMA RIBU ENAM RUPIAH | | | | |
| TGL. JATUH TEMPO : 30 SEP 2021 | | MEMETRIKATUNING BANJARNEGARA, 01 MAR 2021 | | |
| TEMPAT PEMBAYARAN : BANK JATENG | | KEPALA | | |
| Informasi : Tagihan & status pembayaran SPPT dapat diakses melalui website : isismiop.banjarnegarakab.go.id | | BPPKAD BANJARNEGARA | | |
| | |  DWI SUSANTO, S.SOS.MSI NIP 196805181987091002 | | |

B. Certificate of Land





C. Landowner's ID



2. PROOF OF LAND OWNERSHIP for ADDITIONAL LAND OF WELL PAD 9

A. Tax Return Payable Letter



C. Landowner's ID



3. Proof Of Land Ownership for Additional Land of Well Pad 30

A. Tax Return Payable Letter



1 lahan kepemilikan 2 orang SPP

1. M.Kholifin – Dieng Kulon
2. Solimin – Karangtengah

| PEMERINTAH KABUPATEN BANJARNEGARA | | 00154020 | |
|--|--------------------------|---|-------------------------------|
| BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASSET DAERAH | | SUKAN MENUNJANG KEMENTERIAN HUKUM DAN HAM | |
| SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG | | 811211 | |
| PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017 | | PESEBAAH | |
| NOMOR: 33.04.160.006.005-0025.0 | | 812021710503228A-302602/017 | |
| JL. DS. TOL. RT. 005 RM. 00 KARANG TENGAH BATUR BANJARNEGARA | | DE. KARANG TENGAH RT. 005 RM. 04 KARANG TENGAH BANJARNEGARA NOMP. BELUS ADA | |
| OBJEK PAJAK | LUAS (M ²) | KELAS | Nilai per m ² (Rp) |
| BUMI | 3 001 | 0900 | 0 |
| BANGUNAN | 0 | | 0 |
| NLOP Sebagai dasar penghitungan PBB = | | | 321.734.900 |
| NLOP (NLOP) Pajak Nama Pemilik = | | | 0 |
| NLOP untuk yang terhutang PBB = | | | 321.734.900 |
| PBB yang terhutang | | | 0 07% |
| | | | 241.301 |
| Jumlah Bumi dan Bangunan yang harus dibayar PBB: DUA RATUS EMPAT PULUH DATU RIBU TIGA RATUS RATUS RUPIAH | | | |
| TGL. LAYUN TERMASUK | | 30 SEP 2017 | BANJARNEGARA, 31 MAR 2017 |
| TEMPAT PEMBAYARAN | | KEMAS | |
| DANK. LA TENDO | | KEMAS | |
| Dit. Kepala BPP | | NIP. 196510031986071001 | |
| NAMA WP | SOLIMIN, ST | | Distrik yg |
| Lokasi Objek Pajak | Kecamatan BATUR | | Tempat tinggal |
| NOMP | 33.04.160.006.005-0025.0 | | |
| Tempat tinggal | 2017-013 | | 241.301 |

B. Notes of Land

KUTIPAN DAFTAR BUKU C TURUAN

Desa : KARANGTENGAH Kecamatan : BATUR

Pemilik Tanah : SOLIMIN,ST NO. 2222 Tempat Tinggal : KARANGTENGAH

| Nomor Persil dan huruf bagian persil | SAWAH | | | | Sebab dan tanggak bagian perubahan | Nomor Persil dan huruf bagian persil | TANAH KERING | | | | Sebab dan tanggak bagian perubahan | |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------|-------|------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------------------|-------|------------|------------------------------------|-------|
| | Kelas Desa | Menurut Daftar Perincian | | Luas Milik | | | Kelas Desa | Menurut Daftar Perincian | | Luas Milik | | Pajak |
| | | Luas Milik | Pajak | | | | | Luas Milik | Pajak | | | |
| Ha | m ² | Rp | S | Ha | m ² | Rp | S | | | | | |
| - | - | - | - | - | 005 | 080 | 3881 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

C. Landowner's ID



Appendix 8. The Deed of Release of Landowners' Right to GDE in January 2022

1. Hardati



EKO PUSPITA NINGRUM, S.H., M.Kn.
NOTARIS
DAN
PEJABAT PEMBERITA AKTA TANAH

Mentri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. C-174/TE/2017/2017
Kepeng Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: S-XVI-PPAT-2008
Kantor: J.L. Munawaroh No. 12 Banjarnegara Telp./Fax: (0286) 894241

SALINAN AKTA
Nomor : 36
Tanggal : 24 Januari 2022

Tentang
AKTA PELEPASAN HAK
ATAK SUDIONO, WADJ
SUDILYO
SUDIRLO

AKTA PELEPASAN HAK
Nomor : 36

Pada hari ini, Senin, tanggal dua puluh empat Januari dua ribu dua puluh dua (24-01-2022).

Pukul 11.45 WIB (dua belas lebih empat puluh lima menit Waktu Indonesia Barat).

Menghadap kepada saya, **EKO PUSPITA NINGRUM, Sarjana Hukum, Magister Notaris, Notaris di Kabupaten Banjarnegara**, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris benar dan yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini:

1. **Myonya HARDATI**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal satu Juli seribu sembilan ratus lima puluh delapan (01-07-1958), petani/pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Banjarnegara, Mukim Telaga 003, Rumah Warga 003, Desa Karangrejo, Kecamatan Batur, Kecamatan Karti Tenda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) nomor : 330416410780059, Warga Negara Indonesia.

- yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini mendapat persetujuan dari suaminya, Tuan **HADI MANUK**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal satu Juli seribu sembilan ratus lima puluh (01-07-1959), petani/pekebun, bertempat tinggal di Mukim Telaga 003, Desa Karangrejo, Kecamatan Batur, Kecamatan Karti Tenda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) nomor : 330416410780059, Warga Negara Indonesia.

- yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini mendapat persetujuan dari suaminya, Tuan **HADI MANUK**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal satu Juli seribu sembilan ratus lima puluh (01-07-1959), petani/pekebun, bertempat tinggal di Mukim Telaga 003, Desa Karangrejo, Kecamatan Batur, Kecamatan Karti Tenda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) nomor : 330416410780059, Warga Negara Indonesia.

Notaris,

Selesai-selanjutnya akan disebut:

II. Tuan Insinyur **KIKI FIRMADA IBRAHIM**, lahir di Jakarta, pada tanggal lima belas Februari seribu sembilan ratus enam puluh (15-02-1960), Dosen, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Balaga 11/5, Rumah Kelicapsu 001, Rumah Warga 005, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kecamatan Karti Tenda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) Nomor : 317404150260006, Warga Negara Indonesia.

- dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Plt. Direktur Utama berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris Nomor 009/PEKOM-004/17/2021 tanggal dua September dua ribu dua puluh satu (02-09-2021) tentang Penunjukan Pelaksanaan Tugas dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PERUSAHAAN PERESKON (Persero) PT. GSD DIPA ENHENG distingkat PT. GDE (Persero), berkedudukan di Jakarta Selatan, yang Anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan yang tertanggal dua Desember dua ribu dua (02-09-2021) Nomor 0-14633/IT.01/1/1/2021 dan telah dimumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal tiga Oktober dua ribu dua (03-10-2021) Nomor 90, tambahan Nomor 13973/2020, anggaran dasar mana telah diselesaikan dengan

undang-undang Perseoran Terbatas Nomor empat puluh (40) tahun dua ribu tujuh (2007), dengan akta tertanggal dua puluh delapan Juli dua ribu delapan (28-07-2008) Nomor 5 yang dibuat di hadapan **CH ANINDITA NALAN, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung** dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan yang tertanggal dua puluh delapan Agustus dua ribu delapan (28-08-2008) nomor ANU-56203/AN.01.03Tahun 2008 dan telah dimumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal empat September dua ribu sembilan (04-09-2009) nomor 71 Tambahan nomor 2387/2009 yang berubah menjadi Perseoratan Perseoran (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 2011 dengan akta tertanggal empat Februari dua ribu tiga belas (11-02-2013) Nomor 17 dibuat dihadapan **REYFAL, Sarjana Hukum, Magister Notaris, Notaris di Jakarta** dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan yang tertanggal enam belas Juli dua ribu tiga belas (16-07-2013) Nomor ANU-38668/AN.01.02Tahun 2013 dan pembubarannya telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Informasi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal dua puluh sembilan Agustus dua ribu tiga

belas (29-08-2013) Nomor ANU-40.01.10.35843, serta telah dimumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal satu April dua ribu empat belas (01-04-2014) Nomor 26, Tambahan Nomor 3524/1.

Susunan dirikat terakhir Perseoran dibuat dalam akta tertanggal tiga puluh September dua ribu dua puluh (09-10-2020) nomor 16 yang dibuat dihadapan **EMI SUDIONATI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Pusat**, yang Pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam database sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal dua Desember dua ribu dua puluh (02-12-2020) Nomor ANU-06.01.03.041740, Anggaran dasar terakhir diubah dengan akta tertanggal sepuluh Juni dua ribu dua puluh dua (10-06-2021), Nomor 13 yang dibuat dihadapan **EMI SUDIONATI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Pusat**, yang pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam database sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal dua puluh satu Juni dua ribu dua puluh dua (21-06-2021) dengan Nomor ANU-AN.01.03-0388691.

- Selanjutnya akan disebut:

PIKAK KEDUA

- Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.

- Para Penghadap masing-masing sebagaimana tersebut diatas terlebih dahulu dengan ini memberitahukan dan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penghadap **PIKAK PERTAMA** berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 406/Karangrejo yang telah diperlihatkan kepada saya, Notaris adalah pemilik atas:

- Sertifikat Tanah Hak Milik dengan nomor Sertifikat Hak Milik 406/Karangrejo, dengan Surat Usur tertanggal sepuluh Maret dua ribu dua (10-03-2002), nomor 53/09/2002, seluas 5.610 m² (lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara tanggal sebelas September dua ribu dua (11-09-2002) sesuai dengan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Tertutang (SPPT) Nomor : 33.04.165.006.01-0202.0, yang terlekat di:

- Propinsi : Jawa Tengah

- Kabupaten : Banjarnegara

- Kecamatan : Batur

- Kelurahan/Desa : Karangrejo

[Tercatat atas nama : HARDATI]

dengan batas : Batas

- Sebelah Utara : Tanah SUDIONO, WADJ

- Sebelah Timur : Tanah BEMKOR

sebelum diikat telah diikat oleh saya (Notaris) dan selanjutnya akan disebut:

PIKAK KETIGA

yang ganti rugi perolehan dan pengalihan hak atas tanah/objek tersebut, telah diumumkan dan dicatatkan oleh Badan Sertifikat Nomor No. 17.49.300.009, telah belar miliar enam ratus sembilan puluh tujuh (dua sembilan puluh tujuh) ribu rupiah.

PIKAK KEEMPAT mencari PIKAK KEDUA dan PIKAK KETIGA yang bentuk dan besarnya telah disebutkan dan pengalihan tersebut telah selesai.

Tanah tersebut tidak terdapat status, dan tidak terdapat dalam surat pertanahan atau lainnya.

Tanah tersebut akan pernah dimonet dengan cara lelang jika kepada orang lain.

Tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai sesuatu hak lelang yang akan tanah tersebut.

Setelah selesai dimonetkan hari, PIKAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dan gugatan apapun dari siapapun juga mengenai tanah tersebut dan PIKAK KEEMPAT dengan ini membebaskan PIKAK KEDUA dari segala tuntutan dan gugatan tersebut dan dengan demikian semua tuntutan dan gugatan adalah sepenuhnya menjadi tanggungjawab PIKAK KEEMPAT.

PIKAK KEDUA menyetujui nama baru yang disebutkan dengan pengalihan tanah tersebut kepada

PIKAK KEDUA dan dengan demikian surat-surat tersebut pada akta sebelum ini yang berkaitan dengan PIKAK KEDUA.

PIKAK KEDUA menyetujui nama baru yang disebutkan dengan pengalihan tanah tersebut kepada

PIKAK KEDUA dan dengan demikian surat-surat tersebut pada akta sebelum ini yang berkaitan dengan PIKAK KEDUA.

PIKAK KEDUA menyetujui nama baru yang disebutkan dengan pengalihan tanah tersebut kepada

001, Rumah Warga 002, Kelurahan/Desa Apelacari, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, Kecamatan Karti Tenda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3304046320000, Warga Negara Indonesia.

- Notaris pengawal kantor saya, Notaris, yang saya, Notaris benar sebagai saksi-saksi.

- Segala urusan akta ini ditandatangani oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini kemudian ditandatangani oleh Para Penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.


- Ditandatangani dengan tanpa membal perubahan.

- Menda akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.


- Demikian sebagai salinan yang nama bujinya.

Notaris di Banjarnegara
EKO PUSPITA NINGRUM, S.H., M.Kn.

2. Mulyono Bolot



EKO PUSPITA NINGRUM, S.H., M.Kn.
NOTARIS
DAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH




SK. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. : C-17/MK.03.01-78-2007
Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9/XV-PPAT-2008
Kantor : Jl. Munawaroh No. 12 Banjarnegara Telp./Fax: (0286) 594241

SALINAN AKTA

Nomor : 42
Tanggal : 08 Februari 2022


Tentang

AKTA PERALIHAN HAK
SIKAT TANAH MENDUNG, IDUGAN




-----AKTA PERALIHAN HAK-----
-----Nomor : 42-----
Pada hari ini, Rabu, tanggal dua puluh enam Januari dua ribu dua puluh dua (26-01-2022),-----
Pukul 16.11 WIB (enam belas lebih sebelas menit),-----
Menghadap kepada saya, **EKO PUSPITA NINGRUM, Sarjana Hukum, Magister Kanotariatan, Notaris** di Kabupaten Banjarnegara, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini;


I. a. Nyonya **MARTINI**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal satu Juli seribu sembilan ratus lima puluh (01-07-1950), petani/pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Banjarnegara, Karangtengah, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) nomor : 330416410790045, Warga Negara Indonesia.-----
b. Tuan **ABDOL AHOFI**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal tiga April seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga (03-04-1973), petani/pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Banjarnegara, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, pemegang Kartu Tanda (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan




(NIK) nomor : 330416036130001, Warga Negara Indonesia,-----
c. Tuan **ABDOL SAID**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal enam Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (06-02-1978), petani/pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Banjarnegara, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 330416402780001, Warga Negara Indonesia,-----
d. Nyonya **WIDAYATI**, lahir di Banjarnegara, pada tanggal dua puluh tiga Januari seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (23-01-1983), perkebunan, bertempat tinggal di Kabupaten Banjarnegara, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Desa Karangtengah, Kecamatan Batur, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3304164031830001, Warga Negara Indonesia,-----
e. Selanjutnya akan disebut:-----
-----PIHAK PERTAMA-----
II. Tuan Insinyur **RIKI FIRMANDA ISHAHM**, lahir di Jakarta, pada tanggal lima belas Februari seribu sembilan ratus enam puluh (15-02-1960), Dosen, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Palapa 115, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu,




pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) Nomor : 317404150260004, Warga Negara Indonesia,-----
- dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Pdt. Direktur Utama berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris Nomor 008/DIRKOM-DEK/12/2021 tanggal dua Desember dua ribu dua puluh satu (02-12-2021) tentang Penunjukan Tolaksana Tugas dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PERUSAHAAN PERSEKUTUAN (Persero) PT. EKO OLAH ENERGI diangkat PT. GDE (Persero), berkedudukan di Jakarta Selatan, yang Anggaran Dasarnya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan yang tertanggal dua September dua ribu dua (02-09-2020) Nomor C-14633/ST.01.0178.2002 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal tiga Oktober dua ribu dua (03-10-2022) Nomor 95, tambahan Nomor 11973/2002, anggaran dasar mana telah disesuaikan dengan undang-undang Perseroan Terbatas Nomor empat puluh (40) tahun dua ribu tujuh (2007), dengan akta tertanggal dua puluh delapan Juli dua ribu delapan (28-07-2008) Nomor 5 yang dibuat di hadapan CHA ANDIRI NALAN, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal




dua puluh delapan Agustus dua ribu delapan (28-08-2008) nomor AMU-5403/AM.01.02/Tahun 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal empat September dua ribu sembilan (04-09-2009) nomor 71, tambahan nomor 23837/2009 yang berubah menjadi Perubahan Perseroan (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 63 tahun 2011 dengan akta tertanggal sebelas Februari dua ribu tiga belas (11-02-2013) Nomor 17 dibuat dihadapan PERIAL, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan hak Asasi manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal enam belas Juli dua ribu tiga belas (16-07-2013) Nomor AMU-3849/AM.01.02/Tahun 2013 dan pemberitaannya telah diumumkan dan dicatat didalam database Sistem Informasi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal dua puluh satu Juli dua ribu tiga belas (21-07-2013) Nomor AHU-AM.01.10.25845, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal satu April dua ribu empat belas (01-04-2014) Nomor 14, tambahan Nomor 3554/L,-----
- selanjutnya akan disebut:-----
-----PIHAK KEDUA-----
- Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris,-----
- Para Penghadap masing-masing sebagaimana tersebut diatas terdahulu dengan ini memberitahukan dan menyetujui sebagai berikut:-----
- Bahwa Penghadap PIHAK PERTAMA berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 344/Karangtengah yang telah diperlihatkan kepada saya, Notaris adalah pemilik atas:-----



dihadapan EMI SURILAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Pusat, yang memberitahukan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam database sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal dua Desember dua ribu dua puluh (02-12-2020) Nomor AMU-AM.01.01.201474,-----
- Anggaran dasar terakhir diubah dengan Akta tertanggal sepuluh Juni dua ribu dua puluh satu (10-06-2021), Nomor 13 yang dibuat dihadapan EMI SURILAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Pusat, yang pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam database sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal dua puluh satu Juni dua ribu dua puluh satu (21-06-2021) dengan Nomor AMU-AM.01.03-0388491,-----
- Selanjutnya akan disebut:-----
-----PIHAK KEDUA-----
- Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris,-----
- Para Penghadap masing-masing sebagaimana tersebut diatas terdahulu dengan ini memberitahukan dan menyetujui sebagai berikut:-----
- Bahwa Penghadap PIHAK PERTAMA berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 344/Karangtengah yang telah diperlihatkan kepada saya, Notaris adalah pemilik atas:-----



- Sebidang tanah hak MILIK dengan nomor Sertipikat Hak Milik 344/Karangtengah, dengan Surat (Surat tanggal 14-10-2008, nomor 49/09/2008, luas 2.890 m2 (dua ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi), yang dibelikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara tanggal satu Maret dua ribu dua puluh satu (01-03-2001) sesuai dengan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor : 33.04.140.206.026-0233.0, yang terbit dari:-----
- Propinsi : Jawa Tengah,-----
- Kabupaten : Banjarnegara,-----
- Kecamatan : Batur,-----
- Desa : Karangtengah,-----
- Terletak atas nama : MARTINI, ABDOL AHOFI, ANAND SAID, WIDAYATI,-----
- dengan batas - batas -----
- sebelah Utara : tanah MENDUNG,-----
- sebelah Timur : tanah MENDUNG,-----
- sebelah Selatan : Desa BUKAL, Tanah NEGARA,-----
- sebelah Barat : Tanah SURYONO,-----
- Berdiri segala sesuatu yang berdiri dan atau ditanam diatas bidang tanah tersebut yang menurut peruntukannya atau peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan benda tetap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut selanjutnya akan disebut "PERSEKUTUAN",-----



- Bahwa PIHAK PERTAMA senantiasa dalam kebutuhannya menerangkan, dengan ini telah melepaskan seluruh hak dan kepentingan atas tanah-tanah tersebut diatas, selanjutnya dengan demikian tanah-tanah tersebut diatas menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan bahwa pelepasan ini dilakukan sebagaimana undang-undang mengenai PIHAK KEDUA dan selanjutnya PIHAK PERTAMA dengan ini melepaskan seluruh hak dan kepentingan atas tanah tersebut diatas kepada PIHAK KEDUA yang menyetujui telah menerima pelepasan tersebut dari PIHAK PERTAMA,-----
- Selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa pelepasan telah dilakukan dan diterima dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----
-----PARA 3-----
Mula hari ini segala hak dan kewajiban atas tanah tersebut, menjadi milik (keuntungan) dan dikuasai oleh PIHAK KEDUA, sehingga mula hari ini pula segala keuntungan, pendapatan, kerugian (resiko), pajak dan beban-beban (kewajiban-kewajiban) lainnya mengenai tanah tersebut diatas menjadi hak atau tanggung-jawab dan tanggapan PIHAK KEDUA,-----
- Uang ganti rugi pelepasan dan palihpahan hak atas tanah-tanah tersebut, telah siap-pakai dan ditetapkan oleh kedua belah pihak sebesar Rp. 7.460.200.000,- (tujuh miliar enam ratus empat puluh sembilan juta dua



ratus ribu rupiah),-----
-----PARA 3-----
- PIHAK PERTAMA menyetujui PIHAK KEDUA bahwa:-----
- Hanya Pihaknya yang berhak dan berwenang untuk melakukan pelepasan dan palihpahan mengenai tanah tersebut,-----
- Tanah tersebut tidak terbebas sengketa dan tidak teraspek dengan suatu perkara atau sengketa,-----
- Tanah tersebut belum pernah dipersewa dengan cara apapun juga kepada orang lain,-----
- Tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai sesuatu hak apapun juga atas tanah tersebut,-----
- Zakarang maupun diumumkan hari, PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dan gugatan apapun dan dari siapapun juga mengenai tanah tersebut dan PIHAK PERTAMA dengan ini menyetujui PIHAK KEDUA dari segala tuntutan dan gugatan tersebut dan dengan demikian semua tuntutan dan gugatan selanjutnya menjadi tanggung-jawab PIHAK PERTAMA,-----
- PIHAK PERTAMA menyerahkan semua surat-surat yang berhubungan dengan kepemilikan tanah tersebut kepada PIHAK KEDUA dengan demikian surat-surat tersebut sudah tidak berlaku lagi bagi kepentingan PIHAK PERTAMA,-----
-----PARA 4-----
- Untuk segala sesuatu urusan mengenai perjalannya ini dengan segala akibatnya, kedua pihak memilih tempat

