

BESARAN PENYESUAIAN (*ADJUSTMENT*) DOKUMEN KEPEMILIKAN TANAH PADA PENILAIAN TANAH PERTANIAN DENGAN LUAS SAMPAI DENGAN 10 HA DI KOTA BIMA TAHUN 2020

Dendy Yuhartono, S.M.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima
Email: yuhartono_dendy@kemenkeu.go.id

Samba Habib Hauri, S.E.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima
Email: samba@kemenkeu.go.id

Fahdrian Kemala, S.E., M.A.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima
Email: fahdrian@kemenkeu.go.id

Abstract

One of the factors that influences the value in land appraisal using market data approach is ownership document. Therefore, the existence and type of ownership document are two of the factors that must be considered by the appraiser, both for the appraisal object and comparison object. This study discusses how to measure the adjustment of ownership documents in the form of land title certificate when compared to tax payable statement on land and building tax and/or statement letter form Head of Urban Village. The research was conducted in 2020 using a case study method and agricultural land in the city of Bima with an area of up to 10 hectares as the research object. The sampling method used was purposive sampling with a span of data collection time from June to September 2020 and obtained 8 data which were the population of agricultural land buying and selling transactions and agricultural land selling deals during that period. The researchers found that ownership document affected land transactions price by 0.4% s.d. 0.5% and could be calculated using the cost to land price ratio formula which will be explained further in this paper. The results of this study are expected to provide convenience for the appraiser to appraise agricultural land and can be used as a preliminary study for further research development.

Keywords: *land valuation, market data approach, asset management*

1. PENDAHULUAN

Dalam melaksanakan kegiatan penilaian properti berupa tanah yang menggunakan pendekatan data pasar (*market data approach*), penentuan opini nilai didasarkan pada perbandingan atas analisis transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis, yang berada di sekitar lokasi dengan memperhatikan faktor-faktor perbandingan antara lain lokasi, jenis dokumen kepemilikan, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, karakteristik fisik properti, karakteristik ekonomi dan penggunaan.

Sehingga lebih lanjut, penilai harus mampu menyusun analisis dan mengidentifikasi penggunaan tertinggi dan terbaik atas tanah dalam keadaan kosong sehingga didapat nilai tanah untuk penggunaan yang spesifik.

Salah satu fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima adalah melaksanakan pelayanan di bidang penilaian Barang Milik Negara/Daerah. Pelayanan penilaian tersebut dilakukan oleh Penilai Pemerintah dan/atau Penilai Internal DJKN yang ditugaskan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Pada tahun 2020, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima menerima permohonan penilaian Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah dari Pemerintah Daerah Kota Bima dalam rangka pemindahtanganan melalui tukar-menukar dengan tanah masyarakat. Tanah Pemerintah Daerah Kota Bima yang menjadi objek penilaian merupakan tanah pertanian yang berlokasi di Kecamatan Rasanae Timur, berada di pinggiran kota Bima serta memiliki luasan antara 1.000 s.d. 7.000 meter persegi yang dapat dikategorikan berada dibawah 10 ha dengan dokumen legalitas berupa Berita Acara Serah Terima (BAST) dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bima. Disamping itu, tanah masyarakat yang menjadi objek tukar menukar juga merupakan tanah pertanian di lokasi yang berdekatan pada Kecamatan Rasanae Timur dengan luasan antara 400 s.d. 1.200 meter persegi yang dapat dikategorikan berada di bawah 10 ha dengan dokumen legalitas berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB serta Surat Keterangan Lurah.

Fenomena kepemilikan tanah pertanian di bawah 10 ha dengan dokumen legalitas berupa SPPT PBB serta Surat Keterangan Lurah ternyata masih menjadi hal umum di wilayah kota Bima. Berdasarkan hasil wawancara pendahuluan dengan Camat Rasanae Timur diketahui bahwa tanah-tanah pertanian di wilayah Kecamatan Rasanae Timur sebagian besar belum bersertipikat hak milik (SHM). Begitu juga berdasarkan wawancara pendahuluan dengan petugas

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bima diperoleh informasi bahwa walaupun pengurusan kepemilikan tanah di wilayah kota Bima meningkat dari tahun ke tahun namun belum seluruh bidang tanah di wilayah kota Bima bersertipikat. Khusus untuk tanah pertanian, kesadaran masyarakat untuk mengurus sertipikat hak milik atas tanah tersebut masih lebih rendah dibandingkan mengurus legalitas kepemilikan untuk tanah perumahan.

Dalam kaitannya dengan proses penilaian, penilaian tanah pertanian dengan luasan di bawah 10 ha yang belum bersertipikat dengan dokumen legalitas berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah merupakan hal yang menarik untuk diteliti khususnya bila dikaitkan dengan objek pembanding yang serupa namun memiliki dokumen legalitas kepemilikan tertinggi (SHM) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang Agraria. Penentuan besaran penyesuaian (*adjustment*) objek pembanding berupa tanah pertanian dengan dokumen legalitas SHM perlu dilakukan dengan mengukur seluruh biaya pengurusan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut sehingga diperoleh besaran penyesuaian yang dapat dipertanggung jawabkan dan akuntabel.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Berapa besaran penyesuaian dokumen kepemilikan terhadap tanah pertanian dengan luas sampai dengan 10 ha yang berlokasi di pinggiran kota Bima dengan bukti kepemilikan berupa SHM bila

dibandingkan dengan tanah pertanian dengan kriteria yang sama namun bukti kepemilikannya berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah pada tahun 2020?”.

Sedangkan tujuan penelitian ini adalah “Untuk mengetahui besaran penyesuaian dokumen kepemilikan terhadap tanah pertanian dengan luas sampai dengan 10 ha yang berlokasi di pinggiran kota Bima dengan bukti kepemilikan berupa SHM bila dibandingkan dengan tanah pertanian dengan kriteria yang sama dengan bukti kepemilikan berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah pada tahun 2020”.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Parker (2016: 92) penilaian adalah : *“A time specific outcome or process with value being a judgement of either the most probable price in exchange or the economic benefits of ownership, each of which is specifically defined and for which valuers should exercise caution in application”*. Wyatt (2007: 6) berpendapat bahwa penilaian adalah *“The process of formalising this principle as a means of estimating the equilibrium price at which supply and demand takes place under normal market conditions”*. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017, Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa Barang Milik Negara (BMN) pada saat tertentu.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa penilaian adalah

suatu proses pemberian opini terhadap objek penilaian dengan nilai yang paling mungkin untuk ditransaksikan atau keuntungan ekonomis atas kepemilikan pada saat atau waktu tertentu.

Penilai adalah seseorang yang menganalisis dan memberikan penilaian atas nilai pasar berdasarkan analisis terhadap informasi transaksi di pasar (Wyatt, 2007: 63). Mottan dan Endsley (dalam Lorenz, 2006: 147) mendefinisikan Penilai Properti sebagai *“The independent axis around which property information flow. They touch every aspect of development from feasibility studies in the beginning of project to the determination of value when an asset is to be taken by the government or destroyed to make way for new growth”*.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Penilai terbagi menjadi dua, yaitu:

- a. Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Selanjutnya disebut Penilai Direktorat Jenderal, adalah Penilai Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Direktorat Jenderal yang diangkat oleh kuasa Menteri yang diberi tugas, wewenang dan tanggung jawab untuk melakukan Penilaian, termasuk atas hasil Penilaiannya secara independen.
- b. Penilai Publik, adalah Penilai selain Penilai Pemerintah yang mempunyai izin

praktik Penilaian dan menjadi anggota asosiasi Penilai yang diakui oleh Pemerintah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah Wolcott (dalam Sutawijaya, 2004) mengemukakan empat faktor yang mempengaruhi nilai harga tanah dan bangunan antara lain:

- a. Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.
- b. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
- c. Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan Pemerintah di bidang pengembangan dan penggunaan tanah (*zoning*), termasuk di dalamnya ketentuan kepemilikan atas tanah, penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh Pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan,

jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.

- d. Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi.

Damayanti dan Alfian Syah (2009) berpendapat bahwa terdapat dua aspek yang mempengaruhi nilai tanah yaitu:

- a. Aspek internal (*site*), yaitu semua sifat atau karakter yang dimiliki suatu persil atau daerah tertentu. Elemen-elemen *site* antara lain kondisi fisik persil yang berupa luas, ukuran (*size*), bentuk, topografi, legalitas hukum (hak penguasaan dan penggunaannya), kesesuaian dan lain sebagainya.
- b. Aspek eksternal (*situation*), yaitu keadaan atau karakteristik lingkungan yang mempengaruhi “*site*”-nya. Misalnya, aksesibilitas (kemudahan menuju lokasi atau *site* yang lainnya), tersedianya jaringan infrastruktur kota dan lain-lain.

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah terdiri atas dua hal, yaitu faktor-faktor yang melekat pada tanah seperti kondisi fisik dan legalitas hukum. Dan faktor yang menjadi penunjang seperti kondisi ekonomi dan sosial masyarakat sekitar, infrastruktur, dan peraturan perundang-undangan terkait.

3. METODE PENELITIAN

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah tanah yang memenuhi kriteria

purposive sampling. *Purposive sampling* merupakan metode penetapan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2012: 68). Adapun kriteria dalam penetapan sampel adalah sebagai berikut:

- a. Tanah pertanian di pinggiran kota Bima yang dijual atau ditawarkan pada tahun 2020 dengan luasan di bawah 10 ha berdasarkan hasil survei dalam kurun waktu bulan Juni s.d. September tahun 2020.
- b. Bukti kepemilikan tanah berupa SHM, SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Menurut Surachmad (dalam Mukhlisian, 2013) studi kasus merupakan pendekatan dengan memusatkan perhatian pada suatu kasus secara intensif dan rinci.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Analisis Data

Pada penelitian ini, terdapat delapan bidang tanah yang memenuhi kriteria *purposive sampling*. Delapan bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Satu bidang tanah pertanian seluas 3000 m² dengan harga Rp. 250.000/m² yang berlokasi di Jalan Lintas Bima-Sape, Kecamatan Rasanae Timur. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 12 Juni 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi penawaran jual. Legalitas yang dimiliki adalah SPPT

PBB dan Surat Keterangan Lurah, selanjutnya disebut sampel 1 (S-1).

- 2) Satu bidang tanah pertanian seluas 350 m² dengan harga transaksi Rp. 250.000/m² yang berlokasi di Kelurahan Kodo, Kecamatan Rasanae Timur. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 30 Juni 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi jual beli dengan tanggal transaksi adalah tanggal 9 Juni 2020. Legalitas yang dimiliki adalah SPPT PBB dan Surat Keterangan Lurah, selanjutnya disebut sampel 2 (S-2).
- 3) Satu bidang tanah pertanian seluas 950 m² dengan harga transaksi Rp. 170.000/m² yang berlokasi di Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 4 September 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi penawaran jual. Legalitas yang dimiliki adalah SPPT PBB dan Surat Keterangan Lurah, selanjutnya disebut sampel 3 (S-3).
- 4) Satu bidang tanah pertanian seluas 200 m² dengan harga transaksi Rp. 350.000/m² yang berlokasi di Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 4 September 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi penawaran jual. Legalitas yang dimiliki adalah SPPT PBB dan Surat Keterangan Lurah, selanjutnya disebut sampel 4 (S-4).
- 5) Satu bidang tanah pertanian seluas 2871 m² dengan harga Rp. 250.000/m² yang berlokasi di Kelurahan Kodo, Kecamatan

Rasanae Timur. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 4 September 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi penawaran jual. Legalitas yang dimiliki adalah Sertipikat Hak Milik, selanjutnya disebut sampel 5 (S-5).

- 6) Satu bidang tanah pertanian seluas 200 m² dengan harga Rp. 390.000/m² yang berlokasi di Kelurahan Jatiwangi, Kecamatan Asakota. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 4 September 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi penawaran jual. Legalitas yang dimiliki adalah Sertipikat Hak Milik, selanjutnya disebut sampel 6 (S-6).
- 7) Satu bidang tanah pertanian seluas 400 m² dengan harga Rp. 250.000/m² yang berlokasi di Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 4 September 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi penawaran jual. Legalitas yang dimiliki adalah Sertipikat Hak Milik, selanjutnya disebut sampel 7 (S-7).
- 8) Satu bidang tanah pertanian seluas 260 m² dengan harga Rp. 590.000/m² yang berlokasi di Kelurahan Ule, Kecamatan Asakota. Tanah tersebut disurvei pada tanggal 4 September 2020. Jenis transaksi berdasarkan hasil survei adalah transaksi penawaran jual. Legalitas yang dimiliki adalah Sertipikat Hak Milik, selanjutnya disebut sampel 8 (S-8).

Seluruh sampel di atas pada dasarnya merupakan keseluruhan hasil survei dari

transaksi jual beli dan penawaran jual tanah pertanian di pinggiran kota Bima dengan luasan sampai dengan 10 ha yang diperoleh dari kurun waktu bulan Juni s.d. September tahun 2020. Terbatasnya data transaksi tersebut disebabkan tanah pertanian di kota Bima merupakan aset produktif yang menopang perekonomian masyarakat sehingga sangat jarang dilakukan pemindahtanganan kecuali dalam keadaan tertentu seperti terkait kebutuhan keuangan yang mendesak atau untuk membiayai biaya sekolah anak pemilik tanah.

Untuk mendapatkan informasi terkait biaya pengurusan dan penerbitan sertipikat tanah berupa SHM, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima mengirimkan surat permintaan informasi kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bima. Atas surat tersebut, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bima memberikan surat balasan berupa rincian informasi biaya pengurusan dan penerbitan SHM untuk tanah dengan luas sampai dengan 10 ha berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

- a. Biaya pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah

$$T_u = \left(\frac{L}{500} \times HSBK_u \right) + Rp100.000$$

Keterangan:

Tu = Tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka penetapan batas.

L = Luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi (m²) HSBKu.

HSBKu= Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan Pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan. HSBKu untuk tahun 2020 adalah sebesar Rp. 60.000,- (tanah perkarangan) dan sebesar Rp.30.000,- (tanah pertanian).

b. Biaya pelayanan pemeriksaan tanah oleh panitia A

$$Tpa = \left(\frac{L}{500} \times HSBKPa \right) + Rp350.000$$

Keterangan :

Tpa = Tarif pelayanan pemeriksaan tanah oleh Panitia A

L = Luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi (m²) HSBKu

HSBKPa = Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan Pemeriksaan tanah oleh Panitia A untuk tahun berkenaan. HSBKPa untuk tahun 2020 adalah sebesar Rp20.000,- (tanah perkarangan dan tanah pertanian).

c. Biaya pelayanan pendaftaran penegasan konversi atau pengakuan hak/pendaftaran Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah sebesar Rp50.000,- per bidang.

b. Pembahasan

1. Perhitungan biaya penerbitan SHM untuk tanah yang dokumen legalitasnya SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah

Berdasarkan data hasil survei tanah yang telah diolah, maka untuk tanah yang dokumen legalitasnya berupa SPPT PBB

dan/atau Surat Keterangan Lurah, maka biaya penerbitan Sertipikat Hak Miliknya sesuai dengan rumus perhitungan biaya penerbitan SHM yang diberikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bima adalah diketahui bahwa untuk meningkatkan status legalitas tanah S-1 dengan luas 3000 m² menjadi SHM, diperlukan biaya sebesar Rp800.000,-. Untuk meningkatkan status legalitas tanah S-2 dengan luas tanah 350 m² menjadi SHM diperlukan biaya sebesar Rp. 535.000,-. Untuk meningkatkan status legalitas tanah S-3 dengan luas tanah 950 m² menjadi SHM diperlukan biaya sebesar Rp. 595.000,-. Selanjutnya untuk meningkatkan status legalitas tanah S-4 dengan luas tanah 200 m² menjadi SHM diperlukan biaya sebesar Rp. 520.000,-.

2. Perhitungan mundur asumsi biaya penerbitan SHM untuk tanah yang dokumen legalitasnya berupa SHM

Jika faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah dianggap tetap (*ceteris paribus*), tanah dengan dokumen legalitas berupa SHM dilakukan perhitungan mundur untuk mengurangkan tingkat legalitas hak tanah tersebut dari sebelumnya bersertipikat hak milik menjadi tidak bersertipikat dengan menggunakan asumsi perhitungan biaya pengurusan sertipikat yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bima adalah diketahui bahwa asumsi biaya pengurusan peningkatan hak atas tanah menjadi SHM pada tanah S-5 seluas 2871 m² dengan harga transaksi sebesar Rp. 717.750.000,- memerlukan biaya

sebesar Rp. 787.100,-, dengan harga tanah sebelum bersertipikat hak milik diasumsikan sebesar Rp. 716.962.900. Untuk tanah S-6 seluas 200 m² dengan harga transaksi Rp. 78.000.000,- asumsi biaya pengurusan peningkatan hak atas tanah menjadi SHM adalah sebesar Rp. 520.000,-, sehingga asumsi harga tanah sebelum bersertipikat SHM adalah sebesar Rp. 77.480.000,-. Kemudian untuk tanah S-7 seluas 400 m² dengan harga transaksi Rp. 100.000.000,- asumsi biaya pengurusan peningkatan hak atas tanah menjadi SHM adalah sebesar Rp. 540.000,-, sehingga asumsi harga tanah sebelum bersertipikat SHM adalah sebesar Rp. 99.460.000. Selanjutnya untuk tanah S-8 seluas 260 m² dengan harga transaksi Rp. 153.400.000,- asumsi biaya pengurusan peningkatan hak atas tanah menjadi SHM adalah sebesar Rp. 526.000,-, sehingga asumsi harga tanah sebelum bersertipikat SHM adalah sebesar Rp. 152.874.000,-.

c. Temuan

Berdasarkan analisa data dan pembahasan tersebut di atas, maka dilakukan perhitungan rasio biaya pengurusan hak atas tanah menjadi SHM terhadap harga transaksi tanah (jual beli/penawaran) dengan tujuan untuk mengetahui berapa besar pengaruh biaya penerbitan dan pengurusan SHM harga transaksi tanah menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Rasio Biaya Terhadap Harga Tanah} = \frac{\text{Biaya Pengurusan Legalitas}}{\text{Harga Transaksi Tanah}} \times 100\%$$

Temuan atas perhitungan dengan menggunakan rumusan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Perbandingan biaya pengurusan hak atas tanah menjadi SHM dengan harga transaksi tanah pada tanah pertanian dengan legalitas SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah

Setelah dilakukan perhitungan biaya pengurusan dan penerbitan SHM, kemudian hasil tersebut dibandingkan dengan harga transaksi tanah pada tanah pertanian dengan legalitas berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah, maka diperoleh hasil perbandingan adalah perbandingan biaya pengurusan dengan harga transaksi tanah S-1 sampai dengan S-4 memiliki rata-rata 0,46 dengan interval 0,11% s.d. 0,74% dengan rincian masing-masing sampel adalah sebagai berikut : S-1 berada pada rasio 0,11%, S-2 berada pada rasio 0,61%, S-3 berada pada rasio 0,37%, dan S-4 berada pada rasio 0,74%.

- 2) Perbandingan asumsi biaya pengurusan hak atas tanah menjadi SHM dengan asumsi harga tanah SHM sebelum bersertipikat hak milik

Apabila faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah dianggap tetap (*ceteris paribus*), maka perbandingan asumsi biaya penerbitan SHM dengan asumsi harga tanah SHM sebelum bersertipikat hak milik adalah perbandingan asumsi biaya pengurusan hak atas tanah menjadi SHM dengan asumsi harga tanah SHM sebelum bersertipikat hak milik memiliki nilai yang

bervariasi dengan rata-rata 0,42% dengan interval 0,11% s.d. 0,67% dengan rincian masing-masing sampel adalah sebagai berikut: S-5 dengan rasio sebesar 0,11%, S-6 dengan rasio sebesar 0,67%, S-7 dengan rasio sebesar 0,54%, dan S-8 dengan rasio sebesar 0,34%.

Dari data tersebut di atas, rata-rata rasio biaya pengurusan dan penerbitan SHM dengan harga transaksi tanah dengan legalitas SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah adalah sebesar 0,46% dan untuk rasio asumsi biaya pengurusan hak atas tanah menjadi SHM dengan asumsi harga tanah SHM sebelum bersertipikat hak milik adalah sebesar 0,42%. Rata-rata rasio perbandingan tersebut memiliki selisih sebesar 0,04% dan berada pada range delta (Δ) 0,4% sampai dengan 0,5%. Dari rata-rata rasio ini diketahui bahwa biaya pengurusan dan penerbitan dokumen kepemilikan berupa SHM untuk tanah pertanian di kota Bima dengan luasan sampai dengan 10 ha yang dokumen legalitasnya berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah pada tahun 2020 berada pada angka 0,4% s.d. 0,5% dari harga transaksi tanah, atau dapat disimpulkan bahwa dokumen kepemilikan mempengaruhi harga transaksi tanah sebesar 0,4% s.d. 0,5%.

5. KESIMPULAN

Perbandingan antara biaya pengurusan dan penerbitan SHM dengan harga transaksi, baik pada tanah yang bukti legalitasnya berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah maupun asumsi

biaya pengurusan pada tanah yang memiliki dokumen legalitas berupa SHM menunjukkan hasil yang bervariasi. Terhadap tanah pertanian yang bukti legalitasnya berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah memiliki rata-rata 0,46%. Selanjutnya untuk asumsi perhitungan biaya pada tanah pertanian dengan dokumen legalitas berupa SHM memiliki rata-rata 0,42%. Dengan demikian, dari hasil pembahasan di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

a) Besaran penyesuaian dokumen kepemilikan terhadap tanah pertanian dengan dokumen legalitas berupa SHM di pinggiran kota Bima dengan luas tanah sampai dengan 10 ha bila dibandingkan dengan tanah pertanian dengan bukti legalitas berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah dengan luas tanah sampai dengan 10 ha pada tahun 2020 berada pada range delta (Δ) 0,4% sampai dengan 0,5%. Selanjutnya mengingat SHM merupakan dokumen legalitas tertinggi, maka penyesuaiannya menuju tanah yang memiliki legalitas berupa SPPT PBB dan/atau Surat Keterangan Lurah harus dilakukan dengan menggunakan penyesuaian negatif.

b) Besaran penyesuaian dokumen kepemilikan tanah pertanian dengan dokumen legalitas berupa SHM di pinggiran kota Bima dengan luas tanah sampai dengan 10 ha bila dibandingkan dengan tanah pertanian dengan bukti legalitas berupa SPPT PBB dan/atau

Surat Keterangan Lurah dengan luas tanah sampai dengan 10 ha pada tahun 2020 dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Rasio Biaya Terhadap Harga Tanah} = \frac{\text{Asumsi Biaya Pengurusan}}{\text{Harga Transaksi} - \text{Asumsi Biaya Pengurusan}} \times 100\%$$

atau

$$= \frac{\text{Biaya Pelayanan Pengukuran} + \text{Biaya Pelayanan Pemeriksaan oleh Panitia A} + \text{Biaya Pengakuan Hak}}{\text{Harga Transaksi} - (\text{Biaya Pelayanan Pengukuran} + \text{Biaya Pelayanan Pemeriksaan oleh Panitia A} + \text{Biaya Pengakuan Hak})} \times 100\%$$

Damayanti, Astrid dan Syah, Alfian. 2009. *Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Keruangan*. Jakarta : Universitas Indonesia.

Hariyono, Arik, dkk. 2007. *Standardisasi Metodologi Penilaian Properti*. Jakarta: DJKN.

REFERENSI

- Lorenz, D. P. 2006. *The Application of Sustainable Development Principles to the Theory and Practice of Property Valuation*. Karlsruhe: Universitätsverlag Karlsruhe.
- Mukhlisian, Asep A. 2013. *Analisis Kesalahan Terjemahan Bahasa Jepang yang Terdapat Dalam Karya Tulis Ilmiah Mahasiswa S2 Universitas Pendidikan Indonesia*. Skripsi. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Parker, D. 2016. *International Valuation Standard : A Guide to the Valuation of Real Property Assets*. West Sussex: John Wiley & Sons, Ltd.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111 Tahun 2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Sugiyono. 2012. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: CV Alfabeta.
- Sutawijaya, A. 2004. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang". *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 65-78.
- Wyatt, P. 2007. *Property Valuation : in an Economic Context*. Garsington Road, Oxford OX4 2DQ, UK: Blackwell Publishing.

