
**PENILAIAN ASET DESA BERUPA PROPERTI GUNA INVENTARISASI ASET DESA
(STUDI KASUS: DESA CARANGREJO DAN DESA WATUDAKON, KECAMATAN KESAMBEN,
KABUPATEN JOMBANG)**

Udiana Wahyu Deviantari¹, Akbar Kurniawan², Andy Dediyo³ dan Agung Dwi Yulianto⁴

^{1,2,4}Departemen Teknik Geomatika, FTSLK-ITS, Kampus ITS Sukolilo, Surabaya, 60111, Indonesia

³Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

e-mail: ¹dianada87@gmail.com

Abstrak

Kabupaten Jombang merupakan kabupaten yang mengalami perkembangan dari segi infrastruktur maupun ekonomi. Pemerintahan Kabupaten Jombang terdiri dari 301 desa, diantaranya Desa Carangrejo, Desa Watudakon dan lainnya. Setiap desa memiliki kekayaan aset desa yang harus dikelola berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Inventarisasi dan penilaian aset desa merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan dalam pengelolaan aset desa. Kegiatan inventarisasi aset desa secara spasial dilakukan dengan cara pengukuran aset desa. Pengukuran aset desa menggunakan alat *Global Positioning System* (GPS) Geodetik dengan metode *Real-Time Kinematik* (RTK). Penilaian aset desa dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan pasar dan metode pendekatan biaya. Hasil dari analisis yang telah dilakukan menunjukkan bahwa, Penilaian aset desa memiliki nilai Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) tertinggi Rp 1.170.384 dan nilai terendah Rp 76.190. Jenis penggunaan lahan, aksesibilitas, menjadi beberapa faktor yang sangat berpengaruh dalam penilaian. Aset desa yang dikelola oleh desa berupa lahan tanah yang digunakan sebagai sawah, lapangan dan bangunan.

Kata kunci : Aset Desa, *Global Positioning System* (GPS), Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), *Real-Time Kinematik* (RTK)

Abstract

Jombang Regency is a district that has developed in terms of infrastructure and economy. Carangrejo Village Government, Watudakon Village is one of the villages in Jombang Regency. Each village has a wealth of village assets that must be managed according to the Minister of Home Affairs Regulation. Inventory and valuation of village assets is one of the activities carried out in the management of village assets. The spatial inventory of village assets is carried out by measuring village assets. Measurement of village assets using Geodetic Global Positioning System (GPS) devices using Real-Time Kinematic (RTK) method. Village asset valuation is carried out using the market approach method and the cost approach method. The results of the analysis that have been conducted show that, the valuation of village assets has the highest average Indication Value (NIR) of Rp 1.170.384 and the lowest value of Rp 76.190. The type of land use, accessibility, and land position are some of the most influential factors in the assessment. Village assets managed by the village in the form of land used as rice fields, fields and buildings.

Keywords : Village Assets, Global Positioning System (GPS), Average Indication Value (NIR), Real-Time Kinematik (RTK)

PENDAHULUAN

Peraturan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014, Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 3, Pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggungjawab atas pengelolaan aset desa.

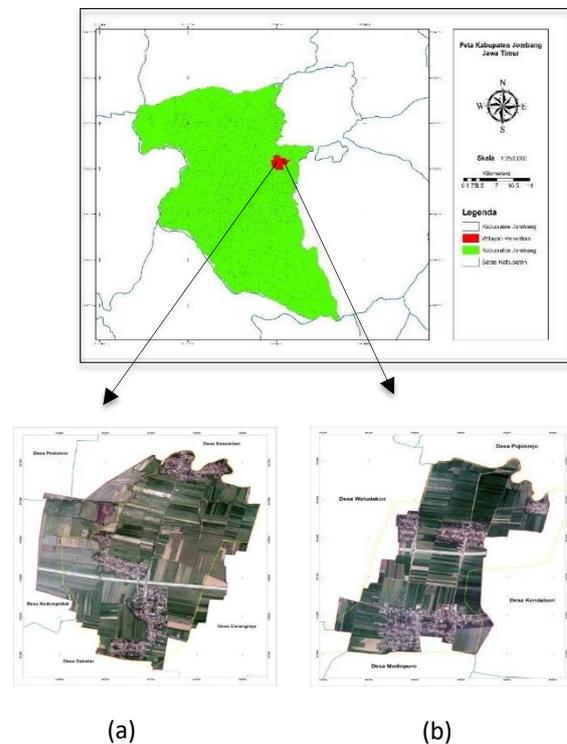
Kabupaten Jombang terdiri dari 21 Kecamatan dan 301 desa. Kesamben merupakan kecamatan yang berada di Kabupaten Jombang. Kecamatan Kesamben ini terdiri dari 14 desa. Salah satunya yaitu Desa Carangrejo dan Desa Watudakon. Saat ini aset desa di Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang masih belum sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan. Diperlukan suatu kegiatan inventarisasi untuk melakukan pendataan sekaligus mengetahui penggunaan dan pemanfaatan aset desa di desa tersebut. Penilaian aset desa diperlukan pihak desa dalam pelaporan data aset desa setiap tahun kepada pihak kabupaten. Penilaian aset desa yang dilakukan belum memenuhi peraturan Pemendagri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 30 dimana Penilaian aset desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dalam rangka pemanfaatan dan pemindahtanganan berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.

Pada penelitian ini, dilakukan penilaian tanah dan bangunan di Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang untuk tujuan inventarisasi aset desa. Penilaian Aset yang dilakukan menggunakan metode pendekatan perbandingan harga pasar untuk aset desa yang berupa tanah dan metode pendekatan perbandingan biaya untuk aset desa berupa bangunan.

METODE

Lokasi penelitian yaitu di Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang, dengan batas wilayah secara geografis sebagai berikut: Lokasi Desa Carangrejo: 7° 29' 37" - 7° 29' 44,38" LS 112°20'56" - 112°20'25,2" BT dan untuk lokasi Desa Watudakon: 7° 29' 2,06" - 7° 29' 32,28" LS 112°20' 7,1" - 112°19'38,4" BT.

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Data spasial berupa Peta batas administrasi wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang dari Badan informasi Geospasial (BIG) tahun skala 1:25000 dan data Citra tahun 2018 dari Bappeda wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang. Data non spasial meliputi data hasil survei informasi harga tanah menggunakan data lapangan dan Data Aset Desa wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.



Gambar 1. Lokasi Penelitian (a). Desa Carangrejo; (b). Desa Watudakon

Metode penilaian yang digunakan dalam penelitian ini pada penilaian aset berupa tanah menggunakan metode pendekatan harga pasar

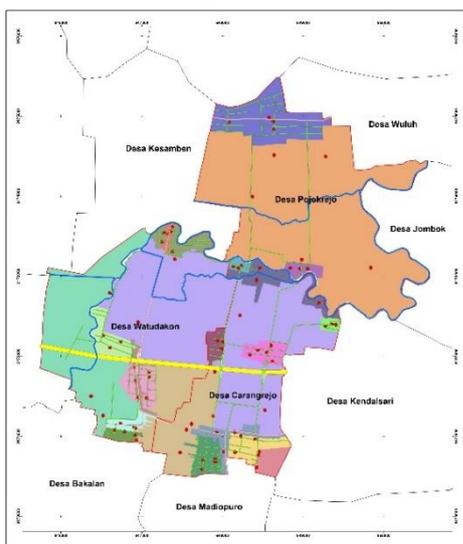
dan untuk aset yang berupa bangunan menggunakan metode pendekatan biaya.

Penilaian dilakukan terdapat beberapa tahap, yang pertama melakukan Deliniasi Zona yaitu Pembuatan zona ini dibuat berdasarkan peraturan Kep.Men.Keu. No.533 Tahun 2000 dimana zona nilai tanah dibatasi oleh batas penguasaan/ pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner). Kedua melakukan perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dilakukan dengan cara menjumlahkan minimal 3 data nilai tanah tersebut dan di ambil rata-rata sehingga mendapatkan NIR pada masing-masing zona. Ketiga Perhitungan NJOP berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 dengan menggunakan acuan hasil perhitungan dari Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). Keempat Pada tahap ini dilakukan perhitungan total nilai dari aset desa berupa tanah dan bangunan, yang nantinya digunakan sebagai acuan desa dalam pelaporan Data Inventarisasi dan penilaian aset desa.

Tahap terakhir merupakan Analisis persebaran aset desa terhadap klasifikasi zona nilai tanah di Desa Carangrejo dan Desa Watudakon yang berdasarkan harga pasar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembuatan Zona Baru/Deliniasi Zona



Keterangan:



Gambar 2. Hasil Deliniasi Awal Zona

Deliniasi zona ini dibuat berdasarkan peraturan Kep.Men.Keu. No.533 Tahun 2000 dimana zona nilai tanah dibatasi oleh batas penguasaan/ pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner). Hasil dari deliniasi zona yang dilakukan di wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon terdapat 22 zona yang tersebar. Dapat dilihat pada Gambar 2.

Harga pasar didapatkan dari pengambilan data yang telah dilakukan. Berdasarkan data yang diperoleh terdapat 22 zona nilai tanah. Nilai dari zona tersebut memiliki nilai bervariasi.

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) tertinggi adalah zona GA dengan nilai Rp 1.170.384 pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/Pmk.03/2010 Tentang NJOP termasuk dalam klas 064 dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²) sebesar Rp 1.147.000. Zona GA memiliki nilai yang tinggi dikarenakan area pada zona tersebut merupakan lahan pemukiman dan terletak di dekat jalan utama yaitu Jalan Raya Kesamben – Sumobito.

Untuk Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) terendah adalah zona GV dengan nilai Rp 76.190 termasuk dalam klas 080 dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²) sebesar Rp 82.000. Zona GV memiliki nilai yang rendah dikarenakan area pada zona tersebut sawah dan terletak dekat dengan jalan lokal dan jauh dari jalan utama.

Tabel 1. Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)

No	Zona	Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) (Rp/m ²)	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG NJOP		Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
			Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	
1	GA	1.170.384	064	1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
2	GB	240.597	075	223.000 s/d 262.000	243.000
3	GC	1.045.712	065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
4	GD	304.698	074	262.000 s/d 308.000	285.000
5	GE	310.150	073	308.000 s/d 362.000	335.000
6	GF	334.456	073	308.000 s/d 362.000	335.000
7	GH	246.591	075	223.000 s/d 262.000	243.000
8	GI	760.927	067	748.000 s/d 855.000	802.000
9	GJ	841.392	067	748.000 s/d 855.000	802.000
10	GK	958.453	066	855.000 s/d 977.000	916.000
11	GL	261.656	075	223.000 s/d 262.000	243.000
12	GM	243.688	075	223.000 s/d 262.000	243.000
13	GO	210.480	076	178.000 s/d 223.000	200.000
14	GP	232.622	075	223.000 s/d 262.000	243.000
15	GQ	206.692	076	178.000 s/d 223.000	200.000
16	GR	200.790	076	178.000 s/d 223.000	200.000
17	GS	84.921	080	73.000 s/d 91.000	82.000
18	GT	86.012	080	73.000 s/d 91.000	82.000
19	GU	77.513	080	73.000 s/d 91.000	82.000
20	GV	76.190	080	73.000 s/d 91.000	82.000
21	GX	81.210	080	73.000 s/d 91.000	82.000
22	GY	76.468	080	73.000 s/d 91.000	82.000

Penilaian Aset Desa

Penilaian tanah aset desa berupa tanah dilakukan penilaian setiap bidang masing-masing. Penilaian aset desa berupa tanah menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²) yang dihasilkan dari Nilai Indikasi Rata – rata (NIR) setiap zona dan pengukuran luas yang dilakukan sebagai dasar untuk menghitung nilai tanah aset desa yang ada.

Penilaian yang dilakukan untuk aset desa yang berupa tanah di Desa Carangrejo meliputi 33 bidang tanah dengan total nilai yang dihasilkan setelah perhitungan senilai Rp 29.988.916.151.

Penilaian aset desa berupa bangunan dilakukan penilaian dengan cara memisahkan bagian tanah dan properti. Untuk penilaian tanah yang dilakukan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²) dari Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang telah dilakukan perhitungan, dan untuk penilaian properti menggunakan Tabel perhitungan Biaya Teknis Bangunan (BTB) Interaktif wilayah Kabupaten Jombang yang dikeluarkan oleh badan penilaian yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) tahun 2018. Penilaian bangunan mengacu kepada Replacement Cost New (RCN) dengan melihat kondisi fisik setiap bangunan yang akan dinilai.

Tabel 2. Penilaian Bangunan Aset Bangunan Desa Carangrejo

Kode	Jenis Penggunaan	LB (m ²)	Kondisi	RCN Bangunan	Total Nilai Bangunan
B01	Bangunan	1320,038	80%	Rp 2.270.000	Rp 2.397.188.866
B02	Bangunan	1731,056	20%	Rp 2.270.000	Rp 785.899.552

Pada Tabel 2, aset bangunan yang ada di desa tersebut meliputi 2 bidang dari keseluruhan aset desa yang ada. Total nilai Aset bangunan yang telah dilakukan penilaian di Desa Carangejo senilai Rp 3.183.088.419.

Kondisi aset berupa bangunan pada B01 yang terletak di Desa Carangrejo merupakan bangunan yang Baik dengan prosentase nilai 80% dan untuk aset bangunan B02 merupakan bangunan dengan kondisi sangat kurang dengan prosentase nilai 20%.

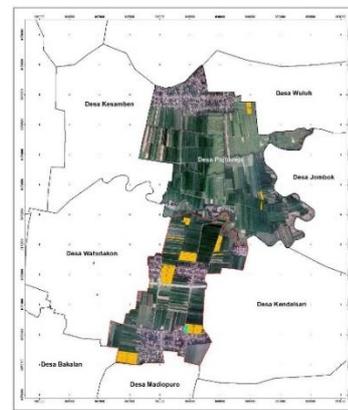
Tabel 3. Total Nilai Aset Desa Desa Carangrejo

Total Nilai Aset Desa Desa Carangrejo	
Total Nilai Aset Berupa Tanah	Rp 29.988.916.151
Total Nilai Aset Berupa Bangunan	Rp 3.183.088.419
Total Aset Desa	Rp 33.172.004.570

Berdasarkan Tabel 3, perhitungan total aset desa di Desa Carangrejo senilai Rp 33.172.004.570.

Penilaian yang dilakukan untuk aset desa berupa tanah di Desa Watudakon meliputi 43 bidang tanah, dengan total nilai yang dihasilkan dari perhitungan senilai Rp 25.590.171.938.

Untuk penilaian aset berupa bangunan di Desa Watudakon dapat dilihat pada Tabel 4. Pada Tabel 4 merupakan hasil nilai total perhitungan setiap bidang pada aset bangunan. Aset desa yang berada di Desa Watudakon ada 2 bidang aset bangunan dari keseluruhan aset desa yang ada. Total nilai aset desa berupa bangunan yang telah dilakukan penilaian senilai Rp 1.609.442.882.



Keterangan:
 □ : Batas Administrasi Desa Carangrejo
 □ : Batas Administrasi Desa
 ■ : Aset Desa Tanah
 ■ : Aset Desa Bangunan

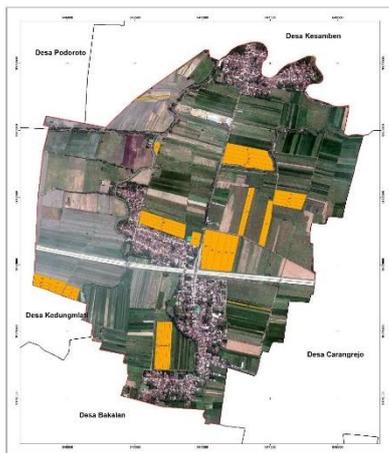
Gambar 3. Persebaran Aset Desa Desa Carangrejo

Tabel 4. Penilaian Bangunan Aset Bangunan Desa Watudakon

Kode	Jenis Penggunaan	LB (m ²)	Kondisi	RCN Bangunan	Total Nilai Bangunan
B01	Bangunan	412,642	80%	Rp 2.270.000	Rp 749.358.298
B02	Bangunan	473,615	80%	Rp 2.270.000	Rp 860.084.584

Untuk kondisi bangunan, merupakan hasil penyesuaian terhadap kondisi fisik bangunan yang ada dilapangan. Penentuan nilai tersebut melihat dari segi kualitas bangunan yang ada dilapangan mulai dari sangat kurang, kurang, sedang, baik dan sangat baik yang dikonversi dalam nilai prosentase.

Kondisi aset berupa bangunan pada B01 yang terletak di Desa Watudakon merupakan bangunan yang baik dengan prosentase nilai 80% dan untuk aset bangunan B02 merupakan bangunan dengan kondisi baik dengan prosentase nilai 80%.



Keterangan:

- : Batas Administrasi Desa Watudakon
- : Batas Administrasi Desa
- : Aset Desa Tanah
- : Aset Desa Bangunan

Gambar 4. Persebaran Aset Desa Desa Watudakon

Tabel 5. Total Nilai Aset Desa Desa Watudakon

Total Nilai Aset Desa Desa Watudakon	
Total Nilai Aset Berupa Tanah	Rp 25.590.171.938
Total Nilai Aset Berupa Bangunan	Rp 1.609.442.882
Total Aset Desa	Rp 27.199.614.820

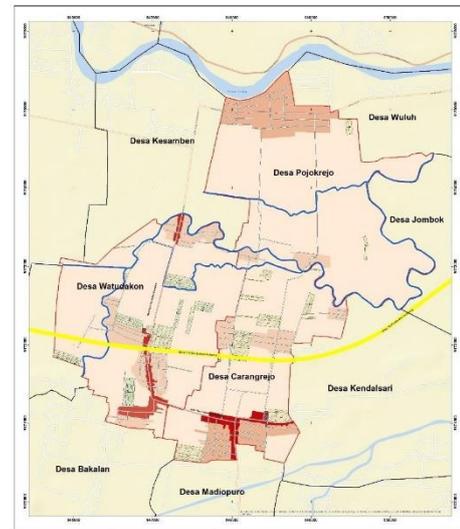
Berdasarkan Tabel 5, merupakan perhitungan total aset desa di Desa Watudakon. Total nilai yang dihasilkan dari perhitungan yang telah dilakukan senilai Rp 27.199.614.820.

Peta Persebaran Aset Desa Terhadap Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Kawasan geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner) dalam wilayah administratif kelurahan (Kep.Men.Keu. No.533 Tahun 2000).

Aset desa yang memiliki nilai tertinggi berdasarkan dari Nilai Indikasi Rata-rata yang digunakan untuk peta zona nilai tanah adalah aset B01 dan B02 yang merupakan aset desa yang dimiliki oleh Desa Carangrejo yaitu seharga Rp 1.170.384 per m² dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²) sebesar Rp 1.147.000 yang terletak di wilayah Desa Carangrejo. Pada zona tersebut memiliki nilai yang tinggi dikarenakan area pada

zona tersebut merupakan lahan pemukiman dan terletak di dekat jalan utama yaitu Jalan Raya Kesamben – Sumobito.



Keterangan:

- Rp 76000 - 150000
- Rp 600000 - 750000
- Rp 150000 - 300000
- Rp 750000 - 900000
- Rp 300000 - 450000
- Rp 900000 - 1050000
- Rp 450000 - 600000
- Rp 1050000 - 1200000

Gambar 5. Hasil Zona Nilai Tanah

Untuk Aset desa yang memiliki nilai paling rendah yaitu aset S26, S28, dan S29 yang merupakan aset desa yang dimiliki oleh Desa Carangrejo yaitu sebesar Rp 76.190 per m² dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²) sebesar Rp 82.000 yang terletak di wilayah Desa Pojokrejo. Nilai dari wilayah tersebut memiliki nilai yang rendah dikarenakan area pada zona tersebut sawah dan terletak dekat dengan jalan lokal dan jauh dari jalan utama.

KESIMPULAN

Kesimpulan yang didapat berdasarkan hasil dan analisa penelitian adalah sebagai berikut:

1. Pemetaan aset desa di Desa Carangrejo terdapat 33 bidang aset desa yang terdiri dari 29 lahan sawah, 2 lahan lapangan, dan 2 lahan bangunan, sedangkan untuk Desa Watudakon terdapat 43 aset desa yang terdiri dari 40 berupa lahan sawah, 2 berupa lahan bangunan, dan 1 lahan berupa lapangan
2. Penilaian aset desa berupa tanah dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan harga pasar. Untuk nilai aset desa berupa tanah di Desa Carangrejo total nilai sebesar Rp

29.988.916.151 sedangkan untuk Desa Watudakon seharga Rp 25.590.171.938

3. Penilaian aset desa berupa bangunan dilakukan dengan cara metode pendekatan biaya dimana hasil nilai total dari Desa Carangrejo sebesar Rp 3.183.088.419 sedangkan untuk wilayah Desa Watudakon sebesar Rp 1.609.442.882

DAFTAR PUSTAKA

- Hidayati, W., Harjanto, B., 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti. BPFE, Yogyakarta
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016.
- Jombang, B. K. (2014). Profil Kabupaten Jombang. Bappeda Kabupaten Jombang
- Pobela, R. W. (2017). Analisis Pengelolaan Aset Desa di Kota Kotamobagu, (2), 203–212
- Sandy, R. (2014). Evaluasi Dan Inventarisasi Aset Bekas Tanah Kas Desa Menggunakan SIG (Studi Kasus : Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya), 9(2). Surabaya: Teknik Geomatika ITS
- Siregar, Doli D. 2004. Manajemen Aset. Satyatama Graha Tara.