
KONTRIBUSI NILAI TANAH TERHADAP NILAI PROPERTI PADA SEKTOR PERUMAHAN DI DISTRIK SENTANI KABUPATEN JAYAPURA PROVINSI PAPUA

Akhmad Mabarun, Hamid Zulkarnain Rahakbauw, Muhammad Fikri Naufal

Kantor Wilayah DJKN Papua, Papua Barat dan Maluku

Email: mabarun.akhmad@gmail.com, hrahakbauw@gmail.com, fikrinaufal000@gmail.com

Abstrak

Distrik Sentani merupakan salah satu distrik dengan populasi yang terus meningkat di Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua. Peningkatan populasi menyebabkan peningkatan kebutuhan perumahan. Hal ini berakibat pada peningkatan nilai properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besaran tingkat kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti perumahan di wilayah Distrik Sentani. Besaran kontribusi dalam penelitian ini dijelaskan dengan membandingkan nilai tanah dengan total nilai properti. Penelitian ini menggunakan alat analisis statistik deskriptif dengan menggunakan 162 data primer berupa data harga perumahan di Distrik Sentani, Kabupaten Jayapura. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa rasio rata-rata nilai tanah terhadap total nilai properti secara statistik sebesar 36.04%. Hal ini menunjukkan bahwa harga tanah di wilayah Distrik Sentani lebih murah dibandingkan harga bangunan.

Kata Kunci: kontribusi nilai tanah, nilai properti, perumahan.

Abstract

Sentani District is one of the districts with increasing population in Jayapura Regency, Papua Province. Increasing population causes an increase in housing need. This condition make increase in property values. This research aims to determine the level of land value contribution to the value of residential property in the Sentani District area. The amount of contribution in this research is explained by comparing land values with total property values. This research uses a descriptive statistical analysis tool using 162 primary data, collected from housing estated in the Sentani District, Jayapura Regency. The results of this research concluded that the average ratio of land value to total property value was statistically 36.04%. This shows that land prices in the Sentani District area are cheaper than building prices.

Keywords: land value contribution, property, housing estates.

PENDAHULUAN

Jumlah penduduk yang semakin tumbuh akan meningkatkan kebutuhan properti perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan akan rumah diperlukan karena sebagai tempat berteduh manusia. Rumah dibutuhkan oleh setiap lapisan masyarakat karena sudah menjadi kebutuhan primer untuk tempat berlindung (Iskandar & Wirawan, 2019).

Pertumbuhan penduduk yang didukung dengan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) pada sektor real estate di Kabupaten Jayapura Provinsi Papua selama kurun waktu 2018 sampai dengan 2022 menunjukkan pertumbuhan yang cenderung meningkat dengan pola yang relatif stabil. Pertumbuhan year on year (YoY) pada tahun 2019 sebesar 6.94%, pada tahun 2020 sebesar 5.94%, pada tahun 2021 sebesar 9.94%, dan pada tahun 2022 sebesar 1.76% (BPS Kabupaten Jayapura, 2023).

Selain data PDRB pada sektor real estate yang menunjukkan tren pertumbuhan, penyaluran rumah bersubsidi pada Provinsi Papua menjadi incaran pengembang untuk membangun rumah subsidi baik pada wilayah kota maupun kabupaten. Rumah yang dibangun adalah rumah sederhana berukuran 36 meter

persegi dengan luas lahan yang bervariasi. Rumah subsidi di Provinsi Papua ini dijual dengan harga Rp234.000.000,00 (Hardiantoro, 2023).

Berdasarkan data penawaran dari pengembang properti perumahan di wilayah Distrik Sentani Kabupaten Jayapura, dengan luas bangunan yang sama, untuk tanah yang semakin luas maka semakin tinggi nilai propertinya. Rumah dengan tipe 36/72 ditawarkan dengan harga sebesar Rp219.000.000,00. Sedangkan rumah dengan tipe 36/90 ditawarkan dengan harga sebesar Rp234.000.000,00 (griyamarwahindah.co.id).

Fenomena ini mengindikasikan bahwa terdapat kontribusi nilai tanah yang berbeda-beda pada masing-masing properti. Hal ini menarik untuk diangkat dalam penelitian ini. Penelitian ini akan membahas besaran kontribusi nilai tanah terhadap total nilai properti di wilayah Distrik Sentani, Kabupaten Jayapura.

Penelitian Anastasia, Muliadihardjo, & Fransisca (2004), menganalisis luas tanah, luas bangunan, frontage, lebar jalan, dan arah hadap sebagai dasar memprediksi nilai dasar tanah pada kompleks perumahan di Surabaya, Jawa Timur. Hasil penelitian membuktikan bahwa lebar jalan, luas tanah, luas bangunan, dan tingkat bangunan berpengaruh pada nilai pasar tanah. Sedangkan lebar bangunan tidak mempengaruhi nilai tanah.

Adiyanto (2020) melakukan penelitian mengenai nilai pasar obyek real properti berupa tanah kosong di Sidoarjo, Jawa Timur. Penilaian tanah kosong ini dilakukan dengan menggunakan metode perbandingan pasar dan pendekatan pasar. Nilai tanah yang diperoleh pada tanah kosong tersebut adalah sebesar Rp266.666.667,00.

Putra (2023) melakukan penelitian atas tanah kosong di Badung, Bali. Penelitian menggunakan metode perbandingan data pasar dan pendekatan pasar. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer kuantitatif dan kualitatif yang dibedakan dalam tiga jenis yaitu data umum, data khusus, dan data pasar. Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh nilai pasar obyek properti berupa tanah kosong adalah sebesar Rp9.830.000/m².

Nilai properti merupakan gabungan nilai tanah dan nilai bangunan yang berdiri di atasnya (Sudibyanung, Dewi, & Christine, 2020). Secara matematis dapat dijelaskan sebagai berikut:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan}$$

Dari uraian rumus tersebut dapat dipahami bahwa semakin besar nilai tanah, maka semakin tinggi nilai properti. Hal ini dapat disimpulkan bahwa tanah mempunyai kontribusi terhadap nilai properti. Besaran kontribusi nilai tanah ini dapat diukur dengan cara membandingkan nilai tanah dengan nilai properti. Kontribusi tanah terhadap total nilai properti dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{Kontribusi Nilai Tanah (\%)} = \text{Nilai Tanah} : \text{Nilai Properti} \times 100\%$$

Dalam penilaian tanah, metode alokasi adalah metode penilaian yang didasarkan pada kontribusi nilai tanah dan nilai properti. Metode alokasi adalah metode penilaian tanah yang didasarkan atas prinsip keseimbangan dan terkait dengan konsep kontribusi (Harjanto & Hidayati, 2014).

Perbedaan mendasar dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini bertujuan untuk mengukur besaran tingkat kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti. Objek penelitian berupa properti perumahan. Tingkat kontribusi dihitung dari perbandingan nilai tanah dengan nilai property.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan alat analisis statistik deskriptif. Objek analisis meliputi nilai tanah yang akan dibandingkan dengan total nilai properti. Hasil perbandingan ini menjelaskan tingkat kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti yang akan diukur dalam satuan persen. Nilai tanah diukur dengan satuan rupiah untuk per unit properti sesuai luasan yang ada. Total nilai properti diukur dalam satuan rupiah untuk per unit properti sesuai luasan yang ada.

Kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti dihitung dari nilai tanah dibagi dengan total nilai properti dikalikan 100%. Data nilai tanah didapatkan dari perhitungan total nilai properti dikurangi dengan nilai bangunan. Nilai properti merupakan data primer yang didapatkan dari hasil survei lapangan tahun

2023. Data nilai properti merupakan data penjualan properti perumahan di Distrik Sentani Kabupaten Jayapura Povinsi Papua,

Nilai bangunan merupakan hasil perhitungan dari data bangunan sesuai luasan dan material yang digunakan. Perhitungan nilai bangunan didasarkan pada standar harga satuan biaya dari Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) Tahun 2023 yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Secara umum, besaran biaya komponen bangunan ditentukan oleh luasan bangunan dan jenis material yang digunakan. Luasan dan jenis material merupakan dari data sekunder yang didapatkan dari pengembang properti pada Distrik Sentani, Kabupaten Jayapura tahun 2023.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analisis atas data, didapatkan hasil sebagaimana tabel sebagai berikut.

Tabel 1

Ringkasan Hasil Perhitungan Kontribusi Nilai Tanah pada Properti Perumahan di Distrik Sentani Kabupten Jayapura Tahun 2023

No	Tipe Properti	Jumlah Data	Rata-Rata Nilai Properti	Rata-Rata Nilai Bangunan	Rata-Rata Nilai Tanah	Kontribusi Nilai Tanah
1	36/72	39	Rp 219.000.000	Rp 145.001.000	Rp 73.999.000	33,79%
2	36/85	40	Rp 234.000.000	Rp 152.632.000	Rp 81.368.000	34,77%
3	36/90	63	Rp 234.000.000	Rp 152.632.000	Rp 81.368.000	34,77%
4	70/125	20	Rp 525.000.000	Rp 292.087.000	Rp 232.913.000	44,36%
	Total Data	162				36,04%

Dari data tersebut didapatkan hasil bahwa untuk properti tipe 36/72 dengan bangunan seluas 36 m² dan luas tanah 72 m² mempunyai kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti sebesar 33,79%. Properti tipe 36/90 dengan bangunan seluas 36 m² dan luas tanah 90 m² mempunyai kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti sebesar 34,77%. Sedangkan tipe 36/85 dengan bangunan seluas 36 m² dan luas tanah 85 m² mempunyai kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti sebesar 34,77%. Properti tipe 70/125 dengan bangunan seluas 70 m² dan luas tanah 125 m² mempunyai kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti sebesar 44,36%.

Kontribusi nilai tanah terendah adalah sebesar 33,79%. Besaran kontribusi ini terdapat pada properti tipe 36/72. Nilai tanah pada tipe properti ini sebesar Rp73.999.000,00 dari total nilai properti sebesar Rp219.000.000,00.

Kontribusi nilai tanah tertinggi adalah sebesar 44,36%. Besaran kontribusi ini terdapat pada properti tipe 70/125. Nilai tanah pada tipe properti ini sebesar Rp232.913.000,00 dari total nilai properti sebesar Rp525.000.000,00.

Secara statistik, rata-rata kontribusi nilai tanah terhadap nilai properti secara keseluruhan adalah sebesar 36.04%. Secara umum kontribusi nilai tanah masih di bawah 50% atau kurang dari setengah dari nilai properti. Hal ini mengindikasikan bahwa tanah pada sektor perumahan di daerah Distrik Sentani, Kabupaten Jayapura memiliki kontribusi yang lebih rendah dibandingkan nilai bangunan. Kondisi ini menunjukkan bahwa pada sektor perumahan, harga tanah di wilayah Distrik Sentani lebih murah dibandingkan harga bangunan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, didapatkan hasil kontribusi nilai tanah terhadap total nilai properti secara statistik sebesar 36,04%. Hal ini menunjukkan bahwa pada properti sektor perumahan di wilayah Distrik Sentani, Kabupaten Jayapura, harga tanah lebih murah dibandingkan harga bangunan.

BIBLIOGRAFI

- Adiyanto, M. R. (2020). Penentuan Nilai Pasar Properti Tanah Kosong di Desa Sedati Gede Sidoarjo. *Media Trend*, 1-2.
- Anastasia, N., Muliadihardjo, M., & Fransisca, F. (2005). Penilaian Properti di Surabaya pada Perumahan Pakuwon Indah Graha Famili dan CitraRaya (Studi Kasus pada ERA Tjandra II). *Journal of Architecture and Built Environment*, 1-2.
- Hardiantoro, A. (2023, Juni 28). Daftar Harga Rumah Subsidi 2023-2024 di Seluruh Indonesia. Retrieved from Kompas: <https://www.kompas.com/tren/read/2023/06/28/200000365/daftar-harga-rumah-subsidi-2023-2024-di-seluruh-wilayah-indonesia?page=all>
- Harjanto, B., & Hidayati, W. (2014). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Iskandar, D. N., & Wirawan, I. A. (2019). Pengaruh Harga, Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian pada Perumahan Grand Mutiara Village Karawang. *Jurnal Ilmiah Manajemen & Bisnis*, 46-47.
- Putra, G. A. (2023). Penentuan Nilai Pasar Properti Tanah Kosong di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kabupaten Badung. *Jurusan Teknik Sipil, Universitas Pendidikan Nasional*, 1-2.
- Sudibyanung, S., Dewi, A. R., & Christine, R. V. (2020). *Buku Ajar Dasar-Dasar Penilaian Aset dan Properti*. Yogyakarta: STPN Press.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.