

TINGKAT SEWA PADA TANAH KOSONG DI PROVINSI DKI JAKARTA

Santoso

Kanwil DJKN Papua, Papua Barat, dan Maluku, Kementerian Keuangan Republik Indonesia

Email: santosodps72@gmail.com

| Article Info | ABSTRACT |
|---|---|
| <p>Article history: Received Nov 03, 2022 Revised Nov 14, 2022 Accepted Nov 22, 2022</p> | <p>Perbandingan antara harga sewa atas tanah dengan harga jualnya disebut dengan tingkat sewa tanah. Di Provinsi DKI Jakarta, harga sewa tanah kosong cenderung mengikuti harga jualnya. Pola ini menjadi penting untuk dianalisis lebih lanjut guna mengetahui tingkat sewanya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persentase deskriptif dengan membandingkan harga sewa atas tanah kosong dengan harga jual pada tanah lain pada area yang sama. Dengan menggunakan 49 data harga sewa dan harga jual atas tanah kosong pada tahun 2021, penelitian ini menyimpulkan bahwa secara statistik rata-rata tingkat sewa pada tanah kosong tersebut adalah sebesar 1,33% (<i>ceteris paribus</i>). Secara empiris, hubungan antara harga jual tanah kosong tidak membentuk pola yang spesifik dengan tingkat sewanya.</p> <p style="text-align: center;"><i>This is an open access article under the CC BY-SA license.</i></p>  |
| <p>Keywords: Tingkat Sewa, Harga Sewa , Harga Jual, Tanah Kosong</p> | |

1. PENDAHULUAN

Secara umum, tanah mempunyai nilai ekonomis, baik untuk disewakan maupun untuk diperjualbelikan. Dalam kondisi kosong maupun yang telah didirikan bangunan, tanah mempunyai nilai sewa dan nilai jual. Dari sini terlihat bahwa pada satu petak tanah tersebut terdapat potensi harga sewa maupun harga jual. Dengan membandingkan harga sewa dengan harga jualnya tersebut, tanah juga mempunyai ukuran rasio yang sering dikenal dengan tingkat sewa.

Di Provinsi DKI Jakarta, harga sewa tanah mempunyai pola yang mengikuti harga jualnya. Dari data internet dapat dilihat bahwa tanah kosong dengan lokasi yang cukup strategis mempunyai harga sewa dan harga jual yang tinggi. Sementara itu, tanah kosong dengan akses jalan yang kurang baik mempunyai harga sewa dan harga jual yang relatif lebih murah daripada tanah dengan akses jalan yang kurang baik.

Pola harga tersebut menarik dan menjadi penting untuk dilakukan kajian lebih lanjut guna mengetahui tingkat sewa atas tanah dimaksud. Tingkat sewa berkaitan erat dengan besaran harga sewa dan harga jualnya. Kajian ini bertujuan untuk mengidentifikasi besaran persentase tingkat sewa atas tanah kosong.

(Tan, 2018) memberikan penjelasan tentang kisaran tingkat sewa lahan kosong antara 0,5% - 2%. Besaran persen tingkat sewa ini diacu berdasarkan tingkat kapitalisasi atas lahan kosong. Tingkat kapitalisasi ini digunakan untuk menghitung harga sewa lahan kosong berdasarkan harga jual lahan tersebut.

Perbedaan utama penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada dasar perhitungan tingkat sewa. Penelitian (Tan, 2018) menghitung tingkat sewa lahan kosong menggunakan acuan tingkat kapitalisasi lahan kosong. Pada penelitian ini, tingkat sewa dihitung dengan membandingkan harga sewa atas tanah kosong dengan harga jualnya.

Tingkat sewa pada tanah merupakan perbandingan antara harga sewa dengan harga jualnya. Tingkat sewa pada umumnya ditampilkan dalam satuan persen. Dari sini tingkat sewa dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Tingkat Sewa} = \frac{\text{Harga Sewa}}{\text{Harga Jual}} \times 100\%$$

Harga sewa merupakan harga transaksi penyewaan atas tanah antara pemilik tanah dengan penyewa. Harga jual tanah merupakan harga transaksi atas penjualan tanah antara penjual dan pembeli. Baik harga sewa maupun harga jual merupakan harga yang disepakati dan terjadi di pasar.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan alat analisis statistik deskriptif. Analisis ini menggunakan data sekunder yang dikumpulkan dari internet. Data tersebut berupa data tawaran sewa dan data tawaran penjualan tanah kosong di DKI Jakarta selama tahun 2021. Data sewa dari satu lahan (tanah) kosong selanjutnya dibandingkan dengan data harga jual untuk tanah kosong lainnya yang berlokasi pada area atau pada alamat yang sama. Perbandingan ini untuk menentukan

atau menghitung besaran tingkat sewa atas tanah kosong di lokasi tersebut. Perhitungan tingkat sewa ini menggunakan data penjualan dan data sewa atas tanah kosong sebanyak masing-masing 49 data. Besaran tingkat sewa dihitung dengan membagi harga sewa dengan harga jual. Tingkat sewa menggunakan satuan persen (%). Harga sewa merupakan harga sewa tanah kosong dalam satuan mata uang rupiah per meter persegi per tahun (Rp/m²/tahun). Harga jual merupakan harga jual tanah kosong dalam satuan mata uang rupiah per meter persegi per tahun (Rp/m²/tahun).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 1
Ringkasan Data Tingkat Sewa Tanah Kosong di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2021

| Uraian | Rata-rata | Standar Deviasi | Nilai Min. | Nilai Maks. |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| Harga Sewa (Rp/m ² /tahun) | 325.753,18 | 223.861,58 | 22.222,22 | 869.565,22 |
| Harga Jual (Rp/m ² /tahun) | 25.593.783,62 | 15.115.148,33 | 1.350.000,00 | 75.000.000,00 |
| Tingkat Sewa (%) | 1,33 | 0,61 | 0,15 | 2,44 |

Berdasarkan data di atas, tingkat sewa atas lahan (tanah) kosong bervariasi. Variasi tingkat sewa tersebut mulai nilai 0,15% hingga 2,44%. Secara statistik, rata-rata tingkat sewa atas tanah kosong sebesar 1,33% (*ceteris paribus*).

Selanjutnya data tingkat sewa dikelompokkan berdasarkan kuartil data atas harga jual tanah kosong. Pengelompokan data ini untuk mengetahui variasi tingkat sewa berdasarkan kelompok harga jual lahan dari ukuran terendah hingga tertinggi. Hasil pengelompokan tersebut dapat disajikan dengan rekapitulasi data berikut:

Tabel 2
Ringkasan Data Tingkat Sewa Tanah Kosong di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2021 Berdasarkan Kuartil Data

| Kelompok | Rata-rata Harga Jual (Rp/m ² /tahun) | Tingkat Sewa (%) |
|----------|---|------------------|
| Data I | 977.0197,06 | 1,31 |
| Data II | 18.399.909,89 | 1,43 |
| Data III | 28.961.249,94 | 1,49 |
| Data IV | 46.562.409,81 | 1,08 |

Dari data di atas, secara empiris tingkat sewa mempunyai variasi terhadap harga jualnya. Pada kelompok Data I dengan rata-rata harga jual pada tingkat harga yang rendah, tingkat sewa sebesar 1,31%. Pada kelompok Data II dengan rata-rata harga jual yang meningkat lebih tinggi daripada pada kelompok Data I, tingkat sewanya meningkat menjadi 1,43%, dan terus meningkat menjadi 1,49% pada kelompok Data III. Namun demikian, pada kelompok Data IV dengan rata-rata harga jual yang tertinggi, tingkat sewa justru turun menjadi 1,08%. Nilai ini lebih rendah daripada tingkat sewa pada kelompok Data I.

Lahan (tanah) kosong di Provinsi DKI Jakarta berdasarkan data tahun 2021 mempunyai tingkat sewa yang bervariasi antara 0,15% hingga 2,44%. Secara statistik, rata-rata tingkat sewanya sebesar 1,33%. Hal ini berarti bahwa tanah kosong dengan harga jual rata-rata Rp10.000,00 akan mempunyai harga sewa per meter persegi per tahun sebesar rata-rata Rp133,00 rupiah, dan berlaku untuk kelipatannya (*ceteris paribus*). Tingkat sewa sebesar rata-rata 1,33% dalam penelitian ini, juga selaras dengan penelitian (Tan, 2018). Penelitian Tan menyebutkan tingkat sewa lahan kosong berkisar antara 0,5% - 2%.

Variasi harga jual tanah kosong di Provinsi DKI Jakarta secara empiris tidak membentuk pola yang spesifik terhadap tingkat sewanya. Kenaikan harga jual tanah kosong tidak serta merta menaikkan persentase tingkat sewanya. Demikian juga sebaliknya, harga jual yang rendah tidak berarti tingkat sewanya menjadi rendah.

4. KESIMPULAN

- 1) S Tingkat sewa pada tanah kosong di Provinsi DKI Jakarta secara statistik rata-rata sebesar 1,33% (*ceteris paribus*).
- 2) Secara empiris, hubungan antara harga jual tanah kosong dengan tingkat sewanya tidak membentuk pola yang spesifik.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Britton, William, Johnson, Tony Albert, Davies, Keith, & Lawrance, David Malcolm. (1980). *Modern methods of valuation of land, houses and buildings*. Estates Gazette.

- [2] Eckert, Joseph K., Gloudemans, Robert J., & Almy, Richard R. (1990). *Property appraisal and assessment administration*. International Assn of Assessing Office.
- [3] Hidayati, Wahyu, & Harjanto, Budi. (2003). Konsep dasar penilaian properti. *BPFE, Yogyakarta*.
- [4] Lust, Kenneth M.(1997). *Real estate valuation principles and applications*. Irwin, Chicago.
- [5] Prawoto, Agus,(2003). Teori dan praktek penilaian properti, *BPFE. Yogyakarta*.
- [6] Tan, Fely. (2018). Tips Menentukan Harga Sewa Properti. <https://www.rukamen.com/blog/tips-menentukan-harga-sewa-properti/> diakses tanggal 21Mei 2021.
- [7] WartaPenilai. (2020). Menghitung Tingkat Kapitalisasi. <https://wartapenilai.id/2020/02/11/menghitung-tingkat-kapitalisasi/> diakses tanggal 21Mei 2021.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN