



ITS
Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS PENGELOLAAN ASET DESA SECARA
SPASIAL UNTUK TUJUAN INVENTARISASI
ASET DESA
(Studi Kasus: Desa Carangrejo dan Desa
Watudakon, Kecamatan Kesamben,
Kabupaten Jombang)**

Agung Dwi Yulianto
NRP 0331154000039

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Akbar Kurniawan ST., MT.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL, LINGKUNGAN, DAN KEBUMIHAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2019



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS PENGELOLAAN ASET DESA SECARA
SPASIAL UNTUK TUJUAN INVENTARISASI
ASET DESA
(Studi Kasus: Desa Carangrejo dan Desa
Watudakon, Kecamatan Kesamben,
Kabupaten Jombang)**

Agung Dwi Yulianto
NRP 0331154000039

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Akbar Kurniawan ST., MT.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL, LINGKUNGAN, DAN KEBUMIHAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2019

Halaman ini sengaja dikosongkan



FINAL ASSIGNMENT - RM 184831

**SPATIAL ANALYSIS OF VILLAGE ASSETS
MANAGEMENT FOR THE VILLAGE ASSETS
INVENTORY
(Case Study: Carangrejo Village, Watudakon
Village, Kesamben Sub-district, Jombang
District)**

Agung Dwi Yulianto
NRP 0331154000039

Supervisor
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Akbar Kurniawan ST., MT.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.

GEOMATICS ENGINEERING DEPARTMENT
FACULTY OF CIVIL ENVIRONMENTAL AND GEO ENGINEERING
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2019

Halaman ini sengaja dikosongkan

**ANALISIS PENGELOLAAN ASET DESA SECARA
SPASIAL UNTUK TUJUAN INVENTARISASI ASET DESA
(Studi Kasus: Desa Carangrejo dan Desa Watudakon,
Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang)**

Nama : Agung Dwi Yulianto
NRP : 03311540000039
Departemen : Teknik Geomatika
Dosen Pembimbing : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Akbar Kurniawan ST., MT.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev. (Mappi
Cent.)

ABSTRAK

Kabupaten Jombang merupakan kabupaten yang mengalami perkembangan dari segi infrastruktur maupun ekonomi. Pemerintahan Desa Carangrejo, Desa Watudakon merupakan salah satu desa di Kabupaten Jombang. 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, dan kedudukan tanah 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)

**SPATIAL ANALYSIS OF VILLAGE ASSETS
MANAGEMENT FOR THE VILLAGE ASSETS INVENTORY
(Case Study: Carangrejo Village and Watudakon Village,
Kesamben Sub-district, Jombang District)**

Name : Agung Dwi Yulianto
NRP : 0331154000039
Departement : *Geomatics Engineering*
Supervisor : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Akbar Kurniawan ST., MT.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev. (Mappi
Cent.)

ABSTACT

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 Kinematic (RTK)***

Halaman ini sengaja dikosongkan

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS PENGELOLAAN ASET DESA SECARA SPASIAL UNTUK TUJUAN INVENTARISASI ASET DESA (Studi Kasus: Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang)

TUGAS AKHIR

Ditunjukkan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Program Studi S-1 Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

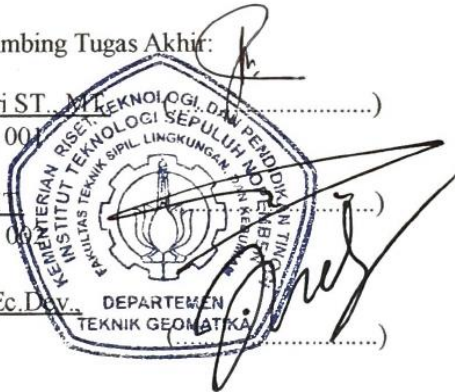
AGUNG DWI YULIANTO
NRP 03311540000039

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

Udiana Wahyu Deviantari ST., M.T. (.....)
NIP. 19870113 201404 2 001

Akbar Kurniawan ST., M.T. (.....)
NIP. 19860518 201212 1 001

Andy Dediyo ST., M.Ec.Dev. (.....)
MAPPI (Cert.)



SURABAYA, JULI 2019

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Pengelolaan Aset Desa Secara Spasial Untuk Tujuan Inventarisasi Aset Desa (Studi Kasus: Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang)”.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebanyakbanyaknya kepada seluruh pihak yang telah memberikan segala bentuk bantuan kepada penulis, sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Saji dan Ibu Zulis Asfiah serta Kakak Sella Desi Anggraini yang selalu memberikan doa dan dukungannya untuk kelancaran penelitian ini.
2. Bapak Mochamad Nur Cahyadi S.T., M.Sc., Ph.D selaku Ketua Departemen Teknik Geomatika Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan ITS.
3. Ibu Udiana Wahyu Deviantari ST., MT. dan Bapak Akbar Kurniawan ST., MT. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, bantuan, dukungan serta kesabarannya membimbing penulis dalam penyusunan tugas akhir ini dari awal sampai akhir.
4. Bapak Andy Dedyono, ST. MecDev selaku Dosen Pembimbing dari luar kampus yang selalu bersedia memberikan ilmu, nasihat dan saran sehingga tugas akhir ini selesai tepat pada waktunya.
5. Bapak Mochamad Nur Cahyadi S.T., M.Sc., Ph.D selaku Dosen Wali yang telah memberikan bantuan selama menjadi mahasiswa di Teknik Geomatika ITS.
6. Seluruh dosen dan karyawan Teknik Geomatika ITS yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam berbagai hal.

7. GeoMosaic Indonesia dan Pemerintah Kota Surabaya yang telah berkenan membantu dalam penyediaan data penelitian.
8. Keluarga besar Teknik Geomatika ITS angkatan 2015. Serta semua pihak yang telah membantu dan mendukung hingga terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam tugas akhir ini tidak terlepas dari kekurangan, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penulisan yang lebih baik di kemudian hari. Terima Kasih.

Surabaya, September 2019

Penulis

Halaman ini sengaja dikosongkan

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
ABSTACT	viii
LEMBAR PENGESAHAN	xi
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan masalah	2
1.3 Batasan masalah	3
1.4 Tujuan penelitian	4
1.5 Manfaat penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Desa	5
2.2 Aset	6
2.3 Aset Desa	7
2.4 Manajemen Aset	8
2.4.1 Tahapan Manajemen Aset	9
2.5 Pengelolaan Aset Desa	12
2.6 Penilaian Tanah	13
2.7 Metode Penilaian Tanah	15
2.8 Nilai dan Harga Tanah	16
2.9 Zona Nilai Tanah	17
2.10 Pengukuran Ekstra-terestris (GNSS)	17
2.10.1 Metode Penentuan Posisi dengan GPS	18
2.11 Sistem Informasi Geografis	21
2.12 Analisis Spasial	21
2.13 Penelitian Terdahulu	22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	27
3.1 Lokasi penelitian	27

3.2	Data dan Peralatan.....	28
3.2.1	Data.....	28
3.2.1	Peralatan.....	28
3.3	Diagram Alir	29
BAB IV HASIL DAN ANALISA.....		35
4.1	Data Pengukuran Aset Desa.....	35
4.2	Batas Administrasi Desa.....	36
4.2.1	Batas Administrasi Desa Carangrejo	36
4.2.2	Batas Administrasi Desa Watudakon	38
4.3	Hasil Delinasi Zona.....	39
4.4	Data Harga Pasar.....	40
4.5	Hasil Aset Desa.....	42
4.5.1	Aset Desa Carangrejo	42
4.5.2	Aset Desa Watudakon.....	45
4.6	Perhitungan Aset Desa	48
4.5.1	Penilaian Aset Desa Berupa Tanah.....	49
4.5.2	Penilaian Aset Desa Berupa Bangunan.....	53
4.5.3	Perhitungan Total Nilai Aset Desa	55
4.7	Analisis Spasial Aset Desa	56
4.7.1	Aset Desa Wilayah Desa Carangrejo.....	57
4.7.2	Aset Desa Wilayah Desa Watudakon	59
4.7.3	Analisis Jenis Penggunaan	61
4.8	Analisis Selisih Nilai Aset Desa	63
4.8.1	Selisih Nilai Aset Desa Desa Carangrejo.....	63
4.8.2	Selisih Nilai Aset Desa Desa Watudakon	65
4.9	Analisis Peta Zona Nilai Tanah.....	67
BAB V PENUTUP		71
5.1	Kesimpulan	71
5.2	Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA		73
LAMPIRAN.....		76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Lokasi Penelitian (Bappeda 2008).....	27
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian	29
Gambar 4.1 Hasil Validasi Batas Desa Carangrejo.....	37
Gambar 4.2 Hasil Validasi Batas Desa Watudakon.....	38
Gambar 4.3 Hasil Delinasi Awal Zona	39
Gambar 4.4 Persebaran Titik Sampel	40
Gambar 4.5 Persebaran Aset Desa Desa Carangrejo	45
Gambar 4.6 Persebaran Aset Desa Desa Watudakon.....	48
Gambar 4.7 Persebaran Aset Desa Terhadap Delinasi Zona Awal	49
Gambar 4. 8 Diagram Jenis Penggunaan Aset Desa Carangrejo ...	62
Gambar 4. 9 Diagram Jenis Penggunaan Aset Desa Watudakon ..	62
Gambar 4.10 Hasil Zona Nilai Tanah	68

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Metode Penentuan Posisi GPS (Abidin 2007)	18
Tabel 4. 1 Data Koordinat Pengukuran Desa Carangrejo.....	35
Tabel 4.2 Data Hasil Pengukuran Desa Watudakon	35
Tabel 4.3 Perbandingan Luas Desa Carangrejo.....	37
Tabel 4.4 Perbandingan Luas Desa Watudakon	38
Tabel 4.5 Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)	41
Tabel 4.6 Data Aset Desa Desa Carangrejo 2019.....	43
Tabel 4.7 Data Aset Desa Desa Watudakon 2019	45
Tabel 4.8 Penilaian Aset Tanah Desa Carangrejo	50
Tabel 4.9 Penilaian Aset Tasnah Desa Watudakon	51
Tabel 4.10 Penilaian Aset Bangunan Desa Carangrejo.....	54
Tabel 4.11 Penilaian Aset Bangunan Desa Watudakon	55
Tabel 4.12 Total Nilai Aset Desa Desa Carangrejo	56
Tabel 4.13 Total Nilai Aset Desa Desa Carangrejo	56
Tabel 4.14 Data Pengukuran Aset Desa Desa Carangrejo	57
Tabel 4.15 Data Pengukuran Aset Desa Desa Watudakon.....	59
Tabel 4.16 Selisih Nilai Aset Desa Desa Carangrejo.....	63
Tabel 4.17 Selisih Nilai Aset Desa Desa Watudakon	65

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Koordinat Pengukuran Aset Desa Carangrejo dan Desa Watudakon	77
Lampiran 2. Data Aset Desa Carangrejo.....	84
Lampiran 3. Data Aset Desa Watudakon	86
Lampiran 4. Data Survei Data Harga Pasar.....	88
Lampiran 5. Tabel BTB MAPPI Kabupaten Jombang	92
Lampiran 6. Gambar Pengukuran dilapangan	94
Lampiran 7. Gambar Pengambilan Data Harga Pasar.....	95
Lampiran 8. Gambar Lokasi Aset Desa Carangrejo dan Watudakon	96
Lampiran 9. Peta Tematik Persebaran Aset Desa Carangrejo	99
Lampiran 10. Peta Tematik Persebaran Aset Desa Watudakon	100
Lampiran 11. Peta Tematik Persebaran Aset Desa Terhadap Zona Nilai Tanah Desa Carangrejo, Desa Watudakon dan Desa Pojokrejo	101

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Berdasarkan 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.

Pemerintahan desa memiliki kekayaan untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahannya. Kekayaan atau aset desa merupakan salah satu hasil kekayaan dari desa, yang harus dikelola dan dikembangkan keberadaannya (Rahmawati 2017).

Pada peraturan undang-undang no 6 tahun 2014 pasal 76 ayat 1, Aset desa meliputi berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa.

Menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri 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. Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa.

Pengelolaan aset desa adalah rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, peghapusan, pemindah-tanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota bersama Pemerintah Desa melakukan inventarisasi dan penilaian aset Desa sesuai ketentuan peraturan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 29.

Jombang adalah Kabupaten yang terletak di bagian tengah Provinsi Jawa Timur, luas wilayahnya 115.950 Ha: 1.159,50 km². Secara geografis, Kabupaten Jombang terletak antara 7° 20' 48,60" – 7° 46' 41,26" Lintang Selatan serta antara 112° 03' 46,57" – 112° 27' 21,26" Bujur Timur. Secara administratif luas cakupan Kabupaten Jombang terdiri dari 21 Kecamatan dan 301 desa. Kesamben merupakan kecamatan yang berada di Kabupaten Jombang. Kecamatan Kesamben ini terdiri dari 14 desa. Permukiman tersebut berkembang secara alami sesuai dengan persebaran jumlah penduduk yang sporadis. (Bappeda Kabupaten Jombang 2014).

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. Demi tercapainya hal tersebut diperlukan adanya pengukuran dilapangan untuk pengambilan data spasial yang nantinya dapat membantu pemerintah desa untuk mengelola aset desa yang ada.

Dengan adanya Keputusan Pemendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 29 tersebut dan permasalahan yang ada membutuhkan adanya kegiatan inventarisasi dan penilaian aset Desa. Penelitian yang akan dilakukan adalah 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.

1.2 Rumusan masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana cara mengetahui lokasi aset desa berupa tanah dan bangunan wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang?

2. Berapa selisih luas setiap bidang aset desa berupa tanah dan bangunan wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang?
3. Berapa nilai Aset Desa berupa tanah wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang berdasarkan harga pasar?
4. Berapa nilai Aset Desa berupa bangunan wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang berdasarkan metode pendekatan biaya?

1.3 Batasan masalah

Adapun yang menjadi pembatasan masalah dalam pengerjaan penelitian ini adalah:

1. Lokasi penelitian dilakukan di wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.
2. Penilaian Aset Desa berupa tanah dan bangunan wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.
3. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan harga pasar dan pendekatan biaya.
4. Perhitungan jumlah total nilai Aset Desa berupa tanah dan bangunan wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.
5. Analisis yang dilakukan pada penelitian ini merupakan analisis nilai harga aset desa dan analisis data spasial aset desa

1.4 Tujuan penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Membuat peta tematik persebaran aset desa wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang
2. Mengetahui selisih dari luas setiap bidang aset desa berupa tanah dan bangunan wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang
3. Menghitung nilai Aset Desa berupa tanah wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang tahun 2019 berdasarkan harga pasar.
4. Menghitung nilai Aset Desa berupa bangunan wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang tahun 2019 berdasarkan metode pendekatan biaya.

1.5 Manfaat penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Dapat memberikan informasi nilai tanah melalui peta Zona Nilai Tana yang dapat digunakan sebagai referensi bagi Pemerintah Kabupaten/Kota dan Pemerintah Desa untuk mengatasi tugas wewenang yang diperlukan pada Pemendagri Nomor 1 Pasal 29 Tahun 2016, Khususnya wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.
2. Dapat digunakan juga sebagai referensi bagi Instansi Pemerintah Kabupaten/Kota seperti Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Jombang, Khususnya wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Desa

Menurut Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014, Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut 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.

Menurut Widjaja (2003), desa diartikan sebagai Desa adalah sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran dalam mengenai Pemerintah Desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.

Menurut Paul H. Landis dalam Yansen (2013) desa adalah suatu wilayah yang penduduknya kurang dari 2.500 jiwa, dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Mempunyai pergaulan hidup yang saling kenal mengenal antar ribuan jiwa;
- b. Ada pertalian perasaan yang sama tentang kesukaan terhadap kebiasaan;
- c. Cara berusaha (ekonomi) adalah agraris yang paling umum yang sangat dipengaruhi alam, seperti iklim, keadaan alam, kekayaan alam, sedangkan pekerjaan bukan agraris adalah bersifat sampingan.

Berdasarkan pengertian desa menurut beberapa pakar dan Instansi dapat disimpulkan bahwa Desa merupakan suatu kesatuan masyarakat di suatu wilayah dan dapat wewenang untuk mengatur dan mengurus suatu urusan berdasarkan hak – hak yang telah disepakati masyarakat.

2.2 Aset

Aset berasal dari istilah *asset* (bahasa Inggris) yang dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah “kekayaan” atau ada yang menyebut *real property* (Kusumastuti & Sugiana 2014). Kata *real property* sering kali melekat dengan istilah lain, yaitu *real estate*. Beberapa penjelasan tentang *real property* dan *real estate*:

- a. *Property* meliputi seluruh kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan.
- b. *Real property* adalah hak perorangan atau badan hukum untuk memiliki dalam arti menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah berikut pengembangan yang melekat padanya.
Hak *real property* biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat atau surat-surat lain) yang terpisah dari fisik *real estate*. Oleh karena itu, *real property* adalah suatu konsep nonfisik (atau konsep hukum).
- c. *Real estate* adalah benda fisik berwujud yang dapat dilihat dan disentuh bersama-sama dengan segala sesuatu yang didirikan pada tanah bersangkutan, di atas atau di bawah tanah.

Menurut Siregar (2004), aset adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*), atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi, atau individu (perorangan).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP), aset didefinisikan sebagai sumber daya ekonomi yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk

penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Berdasarkan dari beberapa istilah diatas, dapat dikatakan aset merupakan sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, komersial, tukar, atau nilai sosial dan dapat dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah, masyarakat, perorangan, serta organisasi swasta.

2.3 Aset Desa

Aset desa segala sesuatu yang bernilai, yang dapat dikelola dan dikontrol oleh desa, dan dimanfaatkan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat desa. Aset desa berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Pada umumnya aset desa merupakan aset yang berwujud nyata (Sutaryono 2014).

UU No. 6/2014 tentang Desa mendefinisikan Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Kemudian pasal 76 ayat (1) dan (2) menyebutkan secara rinci jenis Aset Desa, yaitu sebagai berikut:

Aset Desa dapat berupa:

- a. Tanah kas Desa;
- b. Tanah ulayat;
- c. Pasar Desa;
- d. Pasar hewan;
- e. Tambatan perahu;
- f. Bangunan Desa;
- g. Pelelangan ikan;
- h. Pelelangan hasil pertanian;
- i. Hutan milik Desa;
- j. Mata air milik Desa;
- k. Pemandian umum; dan

1. Aset lainnya milik Desa.

Rincian mengenai jenis Aset Desa tersebut merupakan pengakuan dari pemerintah bahwa desa memiliki aset yang dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan asli desa. Aset desa tidak hanya untuk kepentingan meningkatkan pendapatan asli desa, tetapi juga untuk kepentingan yang lebih luas seperti pembangunan pasar desa, sarana Pendidikan dan sarana sosial lainnya untuk menunjang pelayanan publik, dan lain-lain.

Selanjutnya pasal 76 ayat (3) hingga (6) memuat hal-hal sebagai berikut:

- (3) Kekayaan milik Pemerintah dan Pemerintah Daerah berskala lokal Desa yang ada di Desa dapat dihibahkan kepemilikannya kepada Desa.
- (4) Kekayaan milik Desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.
- (5) Kekayaan milik Desa yang telah diambil alih oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dikembalikan kepada Desa, kecuali yang sudah digunakan untuk fasilitas umum.
- (6) Bangunan milik Desa harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.

2.4 Manajemen Aset

Manajemen aset di lingkungan pemerintah dikenal dengan istilah manajemen barang milik negara/daerah. Britton, Connellan, dan Croft (1989) dalam Siregar (2004: 517) mengatakan bahwa *asset management* adalah *define good asset management in term of measuring the value of properties (asset) in monetary term and employing the minimum amount of expenditure on its management.*

Doli D. Siregar (2004) mendefinisi manajemen aset secara umum, yaitu *optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial return.* Berdasarkan definisi ini, pengelolaan aset membutuhkan:

- a. *Minimize cost of ownership* (meminimalkan biaya kepemilikan),
- b. *Maximize asset availability* (memaksimalkan ketersediaan aset), dan
- c. *Maximize asset utilization* (memaksimalkan penggunaan aset).

Mitchell (2006) menyatakan bahwa manajemen aset adalah istilah umum yang biasanya digunakan dalam bidang keuangan, real estat, ruang gedung, alokasi sumber daya, dan sejumlah bidang lainnya untuk memaksimalkan pemanfaatan dan pengembalian aset, terutama keuangan.

Kusumastuti & Sugiana (2014), manajemen aset dapat didefinisikan sebagai serangkaian keputusan untuk mengelola kekayaan secara optimal, yaitu meminimalisasi biaya kepemilikan, memaksimalkan ketersediaan dan penggunaan aset melalui proses perencanaan kebutuhan, pengadaan, inventarisasi, kepemilikan/legal audit, penilaian, pengoperasian, pemeliharaan, penghapusan, peremajaan, pengalihan, serta pengawasan aset untuk mendukung tujuan organisasi dalam melayani masyarakat dengan sebaik-baiknya dan ramah lingkungan.

Berdasarkan definisi diatas, dapat dinyatakan bahwa manajemen aset merupakan suatu rangkaian kegiatan mengelola aset agar memberikan manfaat yang maksimal.

2.4.1 Tahapan Manajemen Aset

Kebijakan pemerintah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah telah memunculkan perubahan paradigma baru dalam penataan dan pengelolaan aset yang lebih tertib, tidak sekadar administratif, melainkan perlu digunakan manajemen modern dalam menangani aset negara yang efisien dan efektif serta penciptaan nilai tambah.

Menurut Kusumastuti & Sugiana (2014), Terdapat 9 tahap dalam pelaksanaan manajemen aset yaitu: Perencanaan Kebutuhan

Aset, Pengadaan Aset, Inventarisasi Aset atau Database Aset, Legal Audit, Penilaian Aset, Operasi dan Pemeliharaan Aset, Penghapusan Aset, Peremajaan (Rejuvenation) Aset, dan Pengalihan Aset.berikut penjelasannya:

a. Perencanaan Kebutuhan Aset

Perencanaan kebutuhan aset muncul karena adanya tujuan yang hendak dicapai. Aset yang dibutuhkan akan digunakan oleh pemilik/pengelola untuk memperlancar pencapaian tujuan. Suatu perencanaan kebutuhan aset harus berorientasi kepada pengguna (user). Perencanaan kebutuhan aset didasarkan pada master plan organisasi bersangkutan dan ketersediaan dana.

b. Pengadaan Aset

Pengadaan aset adalah kegiatan mengadakan barang/jasa yang dibiayai sendiri ataupun yang dibiayai oleh pihak luar, baik yang dilaksanakan secara swakelola (sendiri) maupun oleh penyedia barang/jasa.

c. Inventarisasi Aset atau Database Aset

Inventarisasi aset atau database aset adalah kegiatan mengidentifikasi kualitas dan kuantitas prasarana serta sarana secara fisik dan secara yuridis/legal. Inventarisasi ini dalam bentuk informasi data aset biasa disebut sebagai database aset atau barang.

d. Legal Audit

Legal audit adalah kegiatan pengauditan untuk status prasarana dan sarana, sistem dan prosedur penguasaan, sistem dan prosedur pengalihan penggunaan dan penggunaan, pengidentifikasian adanya indikasi permasalahan legalitas atau aspek yuridis, serta pencarian

solusi untuk memecahkan masalah legalitas yang terjadi atau terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset.

e. Penilaian Aset

Penilaian aset adalah proses kegiatan untuk menentukan nilai aset yang dimiliki sehingga dapat diketahui secara jelas nilai kekayaan yang dimiliki, yang akan dialihkan, ataupun yang akan dihapuskan.

f. Operasi dan Pemeliharaan Aset

Operasi ini mencakup pemanfaatan aset secara optimal, yaitu proses pendayagunaan aset, sedangkan pemeliharaan adalah kegiatan menggunakan atau memanfaatkan prasarana dan sarana dalam menjalankan tugas dan pekerjaan. Pengelolaan aset membutuhkan:

- *minimize cost of ownership* (meminimalkan biaya kepemilikan),
- *maximize asset availability* (memaksimalkan ketersediaan aset),
- *maximize asset utilization* (memaksimalkan penggunaan aset).

Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan mengoptimalkan (potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi) yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahapan ini, aset-aset yang dikuasai pemda diidentifikasi dan dikelompokan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi.

g. Penghapusan Aset

Penghapusan aset adalah kegiatan untuk menjual, menghibahkan, atau bentuk lain dalam memindahkan hak kepemilikan atau memusnahkan seluruh/sebuah unit atau unsur/item terkecil dari aset yang dimiliki.

h. Peremajaan (Rejuvenation) Aset

Pada tahap ini, dilakukan peremajaan bagi aset yang telah usang, baik usang dalam sisi penggunaan dan pemanfaatannya maupun usang karena habis umur ekonomis atau umur teknisnya.

i. Pengalihan Aset

Pengalihan aset adalah proses memindahkan hak atau tanggung jawab, wewenang, kewajiban penggunaan, dan pemanfaatan dari sebuah unit kerja ke unit lainnya di lingkungan sendiri.

2.5 Pengelolaan Aset Desa

UU No. 6/2014 tentang Desa pasal 77 ayat (1) menyebutkan bahwa pengelolaan kekayaan milik Desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat Desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tujuan pengelolaan kekayaan milik Desa ini sejalan dengan regulasi sebelumnya yang tertuang dalam Permendagri No. 4/2007 di mana Pemerintah desa memperoleh mandat untuk mengelola kekayaan desa yang dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.

Pengelolaan aset desa adalah segala kegiatan dan tindakan terhadap aset desa mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pindah-tanganan, penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Sekalipun mendapat mandat pengelolaan, pemerintah desa tidak dapat memanfaatkannya untuk kepentingan pribadi atau segelintir orang.

Menurut Sutaryono (2014) Prinsip dasar atau kaidah-kaidah dalam pengelolaan aset desa adalah sebagai berikut:

- a. Fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik desa

- yang dilaksanakan pengelola harus sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing.
- b. Kepastian hukum, yaitu pengelolaan aset desa harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.
 - c. Keterbukaan, penyelenggaraan pengelolaan aset desa harus terbuka bagi semua pihak. Masyarakat berhak menerima informasi mengenai tujuan, sasaran, dan hasil pengelolaan aset desa.
 - d. Efisiensi, pengelolaan aset desa diarahkan agar digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang di perlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal.
 - e. Akuntabilitas, seluruh proses dan kegiatan pengelolaan aset desa dari usulan hingga pencapaian hasilnya harus dapat dipertanggungjawabkan pada semua pihak terutama masyarakat desa.
 - f. Kepastian nilai, pengelolaan aset desa harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan aset serta penyusutan neraca pemerintah.

Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa (UJDIH BPK RI 2014)

2.6 Penilaian Tanah

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu property bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis

investasi yang ada di pasaran. Penilaian (*valuation / appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, walaupun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kemampuan dan obyektifitas penilai. Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu property (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta- fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan (Hidayati 2003).

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi tiga bagian yaitu:

- a. Karakteristik Fisik Karakteristik fisik ini menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas dari area tertentu. Karakteristik tanah yang paling umum adalah sebagai berikut:
 - Ruang (*space*) Karakteristik luas tanah suatu area mungkin merupakan karakteristik fisik yang paling penting. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari sebanutuk tanah tersebut.
 - Kestabilan tanah (*indestructibility*). Tanah secara fisik tidak bisa dihancurkan ataupun diciptakan, sedangkan ruang telah tertentu, struktur ketahanan tanah mempengaruhi sediaan tanah yang tersedia setiap waktu.
 - Tidak dapat dipindahkan (*immobility*). Ruang di permukaan bumi tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Keberadaan tanah tersebut adalah permanen terhadap lokasi fisik di mana tanah tersebut terletak
- b. Karakteristik Lokasional Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan sosial.

- c. Karakteristik Legal Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu intitusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan dan pemilikan tanah perkotaan. Berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata), variabel yang menentukan nilai tanah adalah sebagai berikut:
- Faktor Fisik:
 - a. Keluasan tanah
 - b. Bentuk tanah
 - c. Sifat fisik tanah seperti topografi, elevasi, banjir/tidak banjir, kesuburan (untuk pertanian) dan sebagainya.
 - Lokasi dan Aksesibilitas:
 - a. Jarak dari pusat kota,
 - b. Jarak dari fasilitas pendukung
 - c. Kemudahan pencapaian
 - d. Jenis jalan (protokol, ekonomi, lingkungan, gang)
 - e. Kondisi lingkungan.

2.7 Metode Penilaian Tanah

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam UU Nomor 12 Tahun 1985 pasal 1 ayat 3, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, maka dalam penilaian properti dikenal tiga pendekatan penilaian. Ketiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparation approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*).

- a. Metode pendekatan perbandingan harga pasar (*Sales Comparative*) Pendekatan perbandingan penjualan adalah pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject*

- property*) dengan properti-properti pembanding (*comparable properties*) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya (Hidayati dan Harjanto 2003).
- b. Metode pendekatan biaya metode pendekatan biaya biasanya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan (Hidayati dan Harjanto 2003).
 - c. Metode pendekatan pendapatan metode pendekatan pendapatan (*income approach*) adalah metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin akan dihasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian dilakukan pengkapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti (Hidayati dan Harjanto 2003).

2.8 Nilai dan Harga Tanah

Nilai tanah langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi, contohnya tanah pertanian. Nilai tanah tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya tanah yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi (Presyilia 2002).

Harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan

menjadi harga tanah pemerintah (*Government Land Price*) dan harga tanah pasar (*Market Land Price*).

Harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah: Nilai tanah (*Land Value*) adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Harga tanah (*Land price*) adalah salah satu refleksi dari nilai tanah dan seiring digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah (Hayu 2014).

2.9 Zona Nilai Tanah

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

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan peta tematik yang menggambarkan kumpulan dari zona nilai tanah yang dibatasi oleh batas kepemilikan dalam suatu wilayah administrasi. Namun dalam satu zona nilai tanah dapat terdiri dari beberapa wilayah administrasi (desa), dan satu wilayah administrasi terdiri dari beberapa zona.

2.10 Pengukuran Ekstra-terestris (GNSS)

Pengukuran ekstra-terestris menggunakan GNSS (*Global Navigation Satellite System*) menggunakan teknologi satelit buatan manusia yang mengorbit secara orbital untuk melakukan penentuan posisi objek di permukaan bumi dengan menggunakan sistem koordinat universal. Pengamatan GNSS adalah suatu aktivitas atau kegiatan yang dilakukan oleh surveyor dimulai dengan mempersiapkan alat penerima signal dari satelit buatan manusia seperti GPS, GALILEO, GLONAS, dll.

Dari berbagai macam GNSS (*Global Navigation Satellite System*), GPS (*Global Positioning System*) merupakan yang paling terkenal dan banyak digunakan di dunia. GPS adalah sistem satelit navigasi dan penentuan posisi yang dimiliki dan dikelola oleh Amerika Serikat. GPS dapat memberikan informasi posisi dengan ketelitian bervariasi dari beberapa millimeter (orde nol) sampai dengan puluhan meter (Abidin 2007).

2.10.1 Metode Penentuan Posisi dengan GPS

Pada dasarnya konsep penentuan posisi dengan GPS adalah reseksi (pengikatan ke belakang) dengan jarak, yaitu dengan pengukuran jarak secara simultan ke beberapa satelit GPS yang koordinatnya telah diketahui. Posisi yang diberikan oleh GPS adalah posisi 3 dimensi (x, y, z atau ϕ, λ, h) yang dinyatakan dalam datum WGS (*World Geodetic System*) 1984, sedangkan tinggi yang diperoleh adalah tinggi ellipsoid.

Adapun pengelompokan metode penentuan posisi dengan GPS berdasarkan mekanisme pengaplikasiannya dapat dilihat pada tabel berikut (Tabel 2.1).

Tabel 2. 1 Metode Penentuan Posisi dengan GPS (Abidin 2007)

Metode	Absolute (1 receiver)	Differensi al (min 2 receiver)	Titik	Receiver
<i>Static</i>	√	√	Diam	Diam
Kinematik	√	√	Bergerak	Bergerak
<i>Rapid static</i>		√	Diam	Diam (singkat)
Pseudeo kinematik		√	Diam	Diam & bergerak
<i>Stop and go</i>		√	Diam	Diam & bergerak

Berikut adalah penjelasan dari beberapa metode yang digunakan untuk penentuan posisi menggunakan GPS (Abidin 2007).

a. Metode Statik

Pada metode ini kondisi titik yang akan ditentukan posisinya umumnya tidak bergerak dan pengamatan biasanya dilakukan pada jaring tertutup. Pada pengamatannya, koordinat yang ditentukan relatif terhadap titik tetap yang sudah diketahui koordinatnya (base) dan biasanya pengamatan dilakukan dengan rentang waktu yang lama. Pada penentuan posisi titik secara diferensial menggunakan data fase dengan ketelitian titik mencapai tingkat mm – cm.

b. Metode Statik Singkat

Metode penentuan posisi dengan survei statik singkat (rapid static) pada dasarnya adalah survei statik dengan waktu pengamatan yang lebih singkat, yaitu 5-20 menit. Prosedur operasional lapangan pada survei statik singkat adalah sama seperti pada survei statik, hanya selang waktu pengamatannya yang lebih singkat. Oleh sebab itu, disamping memerlukan perangkat lunak yang handal dan canggih, metode statik singkat juga memerlukan geometri pengamatan yang baik, tingkat residu kesalahan dan bias yang relatif rendah, serta lingkungan pengamatan yang relatif tidak menimbulkan multipath. Namun metode ini memiliki kekurangan dalam hal spesifikasi pengamatan serta lebih rentan terhadap efek kesalahan dan bias.

c. Metode *Stop and Go*

Merupakan metode yang dilakukan dengan receiver GPS yang bergerak dari satu titik ke titik lainnya. Tetapi selama perjalanan dari satu titik ke titik lainnya tersebut receiver tetap melakukan

koleksi data. Metode *Stop and Go* adalah metode pengamatan GPS yang penentuan posisinya dilakukan dengan metode semi-kinematik mirip metode kinematik. Posisi suatu titik ditentukan oleh receiver GPS yang bergerak dari satu titik ke titik lainnya, dimana pada setiap titiknya receiver GPS yang digunakan diam beberapa saat untuk melakukan pengamatan GPS. Metode pengamatan ini digunakan untuk koordinat dari titik-titik yang relatif banyak dengan jarak yang relatif dekat satu sama lainnya yang berada pada daerah terbuka. Posisi/koordinat titik-titik ditentukan setelah pengamatan selesai dilakukan (metode *post processing*).

d. Metode Kinematik

Pada metode kinematik, penentuan posisi titik dilakukan secara bergerak. Selain posisi, metode ini juga dapat dilakukan untuk menentukan kecepatan, percepatan, dan attitude. Penentuan posisi kinematik secara teliti memerlukan penggunaan data fase. Masalah utamanya pada metode ini adalah penentuan ambiguitas fase.

e. Metode RTK (*Real Time Kinematic*)

Sistem RTK digunakan untuk sistem penentuan posisi real-time secara diferensial menggunakan data fase. Untuk merealisasikan tuntutan real-time-nya, stasiun referensi harus mengirimkan data fase dan pseudorange-nya ke pengguna secara real-time menggunakan sistem komunikasi data tertentu. Setiap pengukuran koordinat titik menggunakan GPS metode RTK, harus menggunakan minimal dua buah alat yaitu yang pertama sebagai base, alat berdiri tetap di titik yang telah ditentukan dan diketahui koordinatnya, serta yang kedua sebagai rover, alat yang dapat digerakkan sesuai dengan detil yang diinginkan.

Metode penentuan posisi dengan GPS yang digunakan pada kegiatan adalah metode statik singkat dan metode RTK.

2.11 Sistem Informasi Geografis

Sistem Informasi Geografis merupakan sebuah sistem yang terdiri dari *software* dan *hardware*, data dan pengguna serta institusi untuk menyimpan data yang berhubungan dengan semua fenomena yang ada di muka bumi. Data-data yang berupa detail fakta, kondisi dan informasi disimpan dalam suatu basis data dan akan digunakan untuk berbagai macam keperluan seperti analisis, manipulasi, penyajian dan sebagainya. SIG telah diperkenalkan di Indonesia sejak pertengahan dekade 1980an, dan ini telah dimanfaatkan diberbagai instansi pemerintah Pusat maupun Daerah (Hamidi 2011).

Banyak perangkat lunak (*software*) yang sudah mempunyai berupa sistem informasi geografis, salah satunya adalah ArcGIS, penggunaan Perangkat Lunak ArcGIS sebenarnya sangat luas dan tidak terbatas hanya pada contoh-contoh di bawah, Perangkat Lunak ArcGIS dapat digunakan sesuai kebutuhan masing- masing daerah dan dapat dimanfaatkan oleh tiap-tiap Dinas/SKPD/UPD serta lembaga- lembaga lain yang ada di lingkungan Pemerintahan Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota. Perangkat lunak ArcGIS dapat digunakan untuk analisis data 2D dan 3D (Suryana 2011).

2.12 Analisis Spasial

Data Spasial merupakan data yang menunjuk posisi geografi dimana setiap karakteristik memiliki satu lokasi yang harus ditentukan dengan cara yang unik. Untuk menentukan posisi secara absolut berdasar sistem koordinat. Untuk area kecil, system koordinat yang paling sederhana adalah grid segiempat teratur. Untuk area yang lebih besar, berdasarkan proyeksi kartografi yang umum digunakan (Tuman 2001).

Karakteristik utama Sistem Informasi Geografi adalah kemampuan menganalisis sistem seperti analisa statistik dan overlay yang disebut analisa spasial. Analisa dengan menggunakan

Sistem Informasi Geografi yang sering digunakan dengan istilah analisa spasial, tidak seperti sistem informasi yang lain yaitu dengan menambahkan dimensi 'ruang (space)' atau geografi. Kombinasi ini menggambarkan attribut-attribut pada bermacam fenomena seperti umur seseorang, tipe jalan, dan sebagainya, yang secara bersama dengan informasi seperti dimana seseorang tinggal atau lokasi suatu jalan (Keele 1997).

Analisa Spasial dilakukan dengan mengoverlay dua peta yang kemudian menghasilkan peta baru hasil analisis (Tuman 2001). Overlay Spasial dikerjakan dengan melakukan operasi join dan menampilkan secara bersama sekumpulan data yang dipakai secara bersama atau berada dibagian area yang sama. Hasil kombinasi merupakan sekumpulan data yang baru yang mengidentifikasi hubungan spasial baru.

2.13 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu akan membahas beberapa penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti lain:

- a. Penelitian tentang Evaluasi Dan Inventarisasi Aset Bekas Tanah Kas Desa Menggunakan SIG di wilayah Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya pada tahun 2014 oleh Departemen Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Penelitian yang dilakukan merupakan suatu kegiatan untuk inventarisasi dan evaluasi terhadap bekas tanah kas desa. Penelitian ini bertempat di Kecamatan Lakarsantri kota Surabaya dan bertujuan untuk melakukan pemetaan terhadap bekas tanah kas desa, membangun Sistem Informasi Geografis (SIG) dan mengevaluasi penggunaan lahan dari tanah kas desa tersebut terhadap rencana tata ruang wilayah kota Surabaya tahun 2013. Kegiatan ini menggunakan data spasial berupa peta digital kota Surabaya skala 1:5000 dan peta rencana tata ruang wilayah kota Surabaya sedangkan

data non-spasial berupa data tabular asset bekas tanah kas desa yang didapatkan dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya. Dengan menggunakan SIG pelaksanaan Analisa ditemukan bekas tanah kas desa paling banyak berupa bangunan dan dari hasil evaluasi penggunaan lahan bekas tanah kas desa sebagian besar masih belum sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kota Surabaya terutama untuk penggunaan lahan kawasan dagang dan jasa (Sandy 2014).

- b. Penelitian tentang Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Pada Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB Dan BPHTB di Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura pada tahun 2016 oleh Departemen Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Penelitian yang dilakukan merupakan pembuatan peta ZNT berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal menggunakan pendekatan data harga pasar yang menggunakan metode massal dan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Data harga tanah yang dihitung adalah data harga pasar tanah dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan dan penyesuaian sesuai karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah. Dalam penelitian ini pengolahan data menggunakan software ArcGIS 10.2. Pada penelitian tersebut menggunakan Citra Google Earth untuk sebagai acuan dalam klasifikasi zona nilai tanah. Penelitian menunjukkan terdapat 8 Zona Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan 21 Zona Nilai Tanah berdasarkan Survey Transaksi Harga Tanah. Sedangkan dari analisis peningkatan pendapatan rata-rata besarnya peningkatan pendapatan daerah berdasarkan perbandingan

antara NJOP dan harga tanah adalah 478.5%, dengan persentasi kenaikan PBB sebesar 367% dan BPHTB 590% (Fadila 2016).

- c. Penelitian tentang Analisis Pengelolaan Aset Desa di Kota Kotamobagu pada tahun 2017 oleh Magister Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi. Penelitian ini adalah untuk menganalisis proses perencanaan, pengadaan, penatausahaan, pelaporan dan pengawasan aset desa di Kota Kotamobagu, faktor-faktor yang menjadi penghambat dan upaya-upaya yang dilakukan. Ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Pemerintah Kota Kotamobagu dan empat desa yang ada di tiga Kecamatan adalah objek penelitian ini. Data diperoleh melalui teknik wawancara mendalam, pengamatan dan studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses perencanaan, pengadaan, penatausahaan, pelaporan dan pengawasan aset desa di Kota Kotamobagu belum dilaksanakan dengan baik, dimana regulasi yang menjadi acuan pengelolaan aset desa belum diterapkan. Selain itu amanat Undang-Undang Desa yaitu menginventarisir semua aset desa belum sepenuhnya dilakukan oleh pemerintah desa. Adapun kendala yang dihadapi adalah kompetensi sdm, komunikasi, kepastian hukum, sikap pelaksana, keahlian pengelola kegiatan, transparansi dan komitmen organisasi. Upaya yang dilakukan yaitu dengan mengembangkan sendiri kompetensi SDM melalui banyak belajar, mengikuti regulasi pengelolaan barang milik daerah, pelayanan publik berupa program pendaftaran teknik sistematis, pengembangan aplikasi sistem keuangan desa dan pembentukan badan usaha milik desa (Pobela 2017).

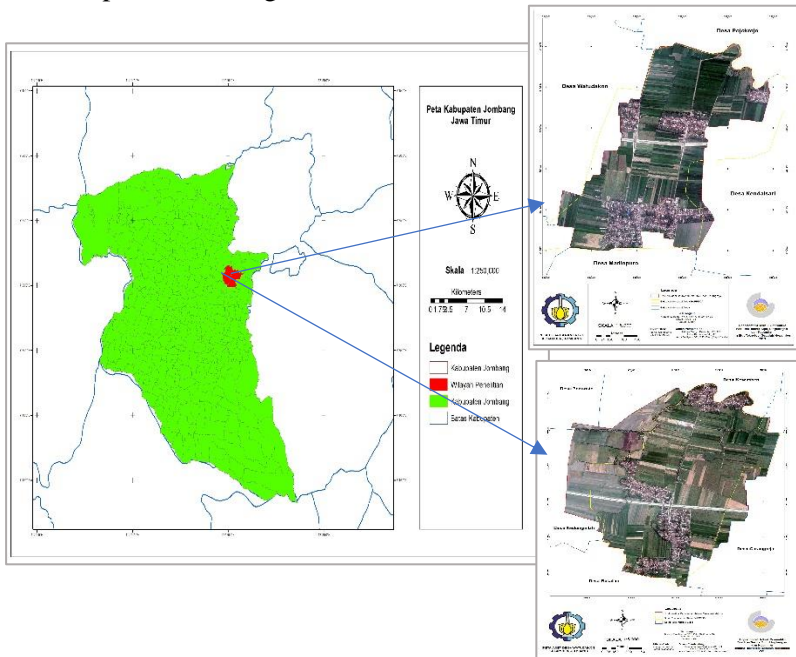
Dari beberapa penelitian terdahulu, dapat disimpulkan bahwa Inventarisasi Aset Pemerintah Kota/Kabupaten dan Pemerintah Desa merupakan hal penting dalam pelaksanaan baik berdasarkan undang-undang maupun peraturan pemerintah atau daerah yang ada. Menurut Peraturan Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan Aset Desa merupakan segala kegiatan dan tindakan terhadap aset desa mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah-tanganan, penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Dengan adanya aspek penilaian pada tahap pengelolaan Aset Desa, pada penelitian ini akan dilakukan Penilaian Tanah dan Bangunan Di Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang Untuk Tujuan Inventarisasi Aset Desa dengan menggunakan metode pendekatan harga pasar untuk Aset Desa berupa tanah dan pendekatan biaya untuk Aset Desa berupa bangunan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi penelitian

Lokasi pelaksanaan penelitian yaitu bertempat di Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.



Gambar 3.1 Lokasi Penelitian (Bappeda 2008)

Batas wilayah secara geografis:

- Desa Carangrejo: $7^{\circ} 29' 37'' - 7^{\circ} 29' 44.38''$ LS
 $112^{\circ} 20' 56'' - 112^{\circ} 20' 25.2''$ BT
- Desa Watudakon: $7^{\circ} 29' 2.06'' - 7^{\circ} 29' 32.28''$ LS
 $112^{\circ} 20' 7.1'' - 112^{\circ} 19' 38.4''$ BT

3.2 Data dan Peralatan

Pada bagian ini menjelaskan tentang data dan peralatan yang akan digunakan pada penelitian yang akan dilakukan

3.2.1 Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya yaitu:

a. Data Spasial:

- Peta batas administrasi wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang dari Badan Informasi Geospasial (BIG) Skala 1 : 25000
- Data Citra Resolusi Tinggi tahun 2018 dari Bappeda wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang

b. Data Non Spasial:

- Data hasil survei informasi harga tanah di lapangan
- Data Aset Desa wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang

4.3.1 Peralatan

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu perangkat keras dan perangkat lunak:

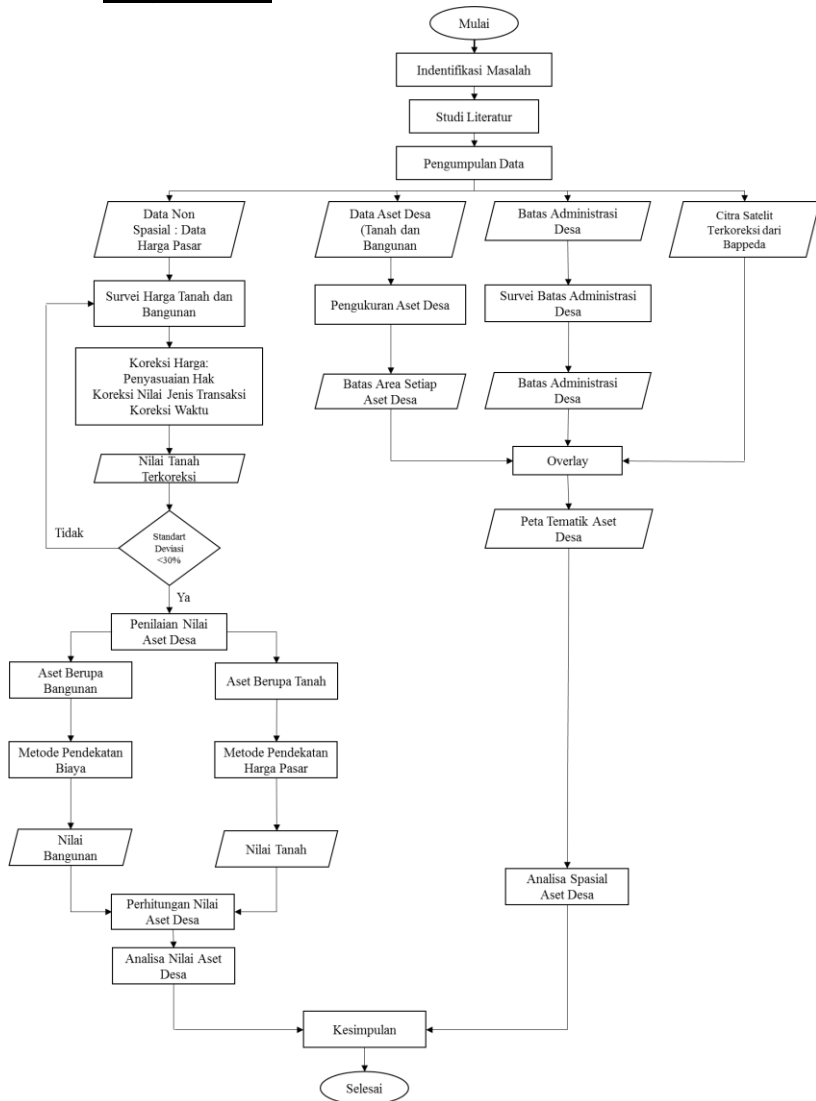
a. Perangkat Keras

- GPS Geodetik (Hi-Target V30)
- Kamera

b. Perangkat Lunak (*Software*)

- ArcGIS 10.6.1 Lisensi ITS
- Perangkat Lunak Desain (Autocad Civil 3D 2017)

3.3 Diagram Alir



Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian

Berikut ini adalah penjelasan dari tahapan diagram alir penelitian di atas:

1. Pengumpulan Data

Pengambilan data spasial diatas pada pengambilan data bidang aset desa dilakukan menggunakan alat GPS Geodetik dengan metode RTK.

Pengumpulan data non spasial:

Pengambilan data non spasial dilakukan dengan survei ke lapangan untuk mengetahui nilai tanah dan bangunan berdasarkan harga pasar dan data seluruh aset desa wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang

2. Tahap Pengolahan

- Pengolahan Data

Pada tahap pengolahan data menggunakan perangkat lunak yang digunakan untuk pengolahan data yang sudah diambil.

- Pembuatan Peta Tematik Aset Desa

Untuk pembuatan peta tematik aset desa menggunakan 3 data yaitu:

- Batas administrasi desa:

Pembuatan peta batas desa mengikuti spesifikasi teknis tentang spesifikasi peta. Data batas administrasi yang digunakan merupakan data hasil dari pengukuran dilapangan dengan didampingi oleh pihak desa

- Batas bidang setiap aset desa

Batas bidang setiap diperoleh dari data yang dimiliki oleh pihak desa masing-masing dan data hasil pengukuran dilapangan

- Data citra satelit terkoreksi tahun 2018 dari Bappeda

- Dari data 3 yang ada diatas dilakukan overlay dengan menggunakan perangkat lunak ArcMap 10.6.1. kemudian dilakukan layout untuk peta tematik persebaran aset desa.
- Koreksi Data Harga Pasar
 - Informasi sampel hasil survey di lapangan masih terpengaruh oleh berbagai faktor, seperti faktor jenis data, status hak dan faktor waktu. Oleh karena itulah perlu dilakukan penghitungan-penghitungan lebih lanjut agar bisa diperoleh informasi nilai tanah yang sudah tidak terpengaruh oleh faktor-faktor lain.
 - Koreksi Status Hak
 - Data harga tanah perlu dikoreksi dengan status hak, baik itu HM, HGB/HGU, maupun tanah Non sertifikat (Tanah Milik Adat)
 - Koreksi Data Transaksi
 - Koreksi data transaksi bisa berbeda-beda untuk tiap-tiap daerah, dimana penyesuaian harga penawaran tergantung dari karakteristik daerah itu sendiri.
 - Koreksi Waktu Transaksi
 - Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya. Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun. Unsur pengoreksi inflasi adalah rentang waktu transaksi atau pengambilan data penawaran
 - Harga Tanah Per Meter Persegi
 - Setelah dilakukan berbagai koreksi penyesuaian harga, maka akan bisa didapatkan harga tanah per meter persegi, dengan cara membagi harga tanah yang sudah terkoreksi dengan luas bidang.

- **Penilaian Aset Desa**

Pada tahap penilaian aset desa menggunakan metode pendekatan perbandingan harga pasar untuk aset berupa tanah dan untuk aset yang berupa bangunan menggunakan metode pendekatan biaya
- **Delinasi 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).
- **Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)**

Setelah mendapatkan nilai tanah dan zonasi yang sudah sesuai, maka penentuan 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.
- **Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Perhitungan NJOP berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan acuan memakai hasil perhitungan dari Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)
- **Perhitungan Nilai Aset Desa**

Perhitungan nilai aset desa data dilakukan setelah proses penilaian. 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.

3. Analisis Data

Pada tahap ini dilakukan analisis terhadap data hasil yang telah dilakukan pengolahan. Ada beberapa Analisa dalam penelitian ini:

- Analisa terhadap nilai tanah dan bangunan aset
Analisa yang dilakukan untuk mengetahui nilai tanah dan bangunan aset desa yang dimiliki. Penilaian yang dilakukan dalam

- Analisa spasial
Analisis spasial yang dilakukan pada penelitian ini merupakan analisis spasial terhadap luasan dari bidang tanah dan bangunan aset deta yang telah dilakukan pengukuran dilapangan dengan data yang sudah ada sebelumnya.

4. Hasil Penelitian

Hasil akhir dari penelitian ini merupakan Peta Persebaran Aset Desa, Peta Klasifikasi Nilai Tanah dan Penilaian Aset Desa wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB IV HASIL DAN ANALISA

4.1 Data Pengukuran Aset Desa

Data pengukuran untuk wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon terdapat pada tabel 4.1 dan 4.2 yang ada dibawah:

Tabel 4. 1 Data Koordinat Pengukuran Desa Carangrejo

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
1	9171008,283	648556,789	49,969	Batas
2	9171132,394	648568,697	49,209	Batas
3	9171132,331	648568,076	49,143	Batas
4	9171139,818	648569,638	49,498	Batas
5	9171132,389	648568,809	49,547	Batas
6	9171128,821	648713,836	49,539	Batas
7	9171153,064	648712,983	49,762	Batas
8	9171111,510	648714,092	49,516	Batas
9	9171108,258	648715,055	49,485	Batas
10	9171101,708	648718,439	49,439	Batas

Berikut data hasil pengukuran di Desa Watudakon dapat dilihat pada tabel 4.2 dibawah:

Tabel 4.2 Data Hasil Pengukuran Desa Watudakon

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
1	9173224,439	646492,173	53,885	Batas
2	9173238,973	646508,190	53,788	Batas
3	9173263,031	646767,114	53,865	Batas
4	9173254,459	646761,240	53,920	Batas
5	9172914,545	646645,306	54,221	Batas

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
6	9172880,546	646641,899	54,245	Batas
7	9172844,695	646644,678	54,335	Batas
8	9172833,980	646651,425	54,597	Batas
9	9172826,307	646659,230	54,334	Batas
10	9172824,984	646663,463	54,344	Batas

Data diatas merupakan data hasil pengukuran dilapangan dengan menggunakan GPS Geodetik dengan menggunakan metode *Real Time Kinematik* (RTK).

Data yang diatas merupakan beberapa dari data koordinat pengukuran aset desa Desa Carangrejo, untuk selebihnya ada pada lampiran 1

4.2 Batas Administrasi Desa

Data batas administrasi didapatkan berdasarkan hasil validasi dilapangan setiap desa masing-masing dengan batas administrasi yang diperoleh dari Badan Informasi Geospasial (BIG). Validasi dilakukan dengan menggunakan acuan peta kretek desa pada desa masing-masing. Proses validasi dilapangan dibantu oleh pihak desa yang terkait pada setiap desa.

4.2.1 Batas Administrasi Desa Carangrejo

Batas Administrasi Desa Carangrejo berdasarkan informasi dari Badan Informasi Geospasial (BIG) luas Desa Carangrejo yaitu 387,852 Ha. Untuk memastikan batas administrasi desa, dilakukan validasi mengenai batas Desa Carangrejo dengan bantuan dari sekertaris desa yang memahami batas desa tersebut. Berdasarkan hasil validasi, luas Desa Carangrejo yaitu 310,664 Ha.

Tabel 4.3 Perbandingan Luas Desa Carangrejo

No	Sumber Data	Luas (Ha)
1	Badan Informasi Geospasial	387,852
2	Hasil Validasi	310,664

Berikut ini hasil dari pengukuran batas administrasi Desa Carangrejo seperti pada gambar dibawah:



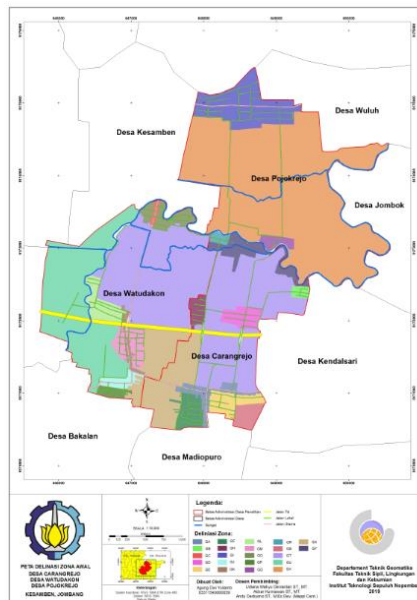
Gambar 4.1 Hasil Validasi Batas Desa Carangrejo

Dari data yang telah didapatkan untuk batas administrasi dari Badan Informasi Geospasial dan hasil validasi dilapangan mendapatkan selisih lebih kecil sebesar 77,188 Ha.

Dari data yang telah didapatkan untuk batas administrasi dari Badan Informasi Geospasial dan hasil validasi dilapangan mendapatkan selisih area lebih besar sebesar 96,284 Ha

4.3 Hasil Delinasi Zona

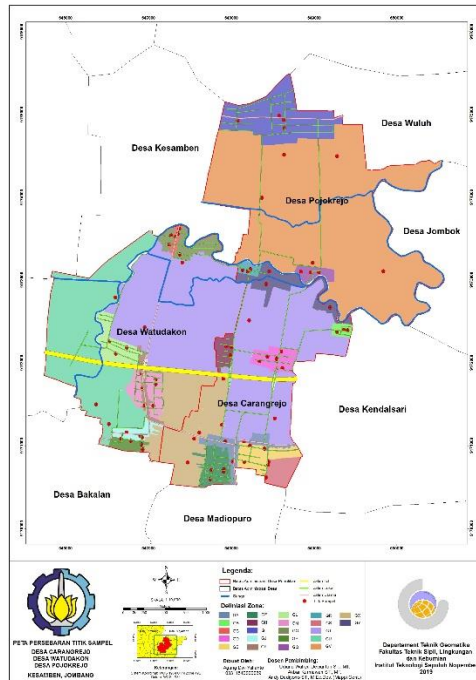
Deliniasi zona ini dibuat berdasarkan peraturan Kep.Men.Keu. No.533 Tahun 2000 dimana zona nilai tanah dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner). Hasil dari deliniasi zona yang dilakukan di wilayah Desa Carangrejo dan Desa Watudakon terdapat 22 zona yang tersebar. Dapat dilihat pada gambar 4.3



Gambar 4.3 Hasil Delinasi Awal Zona

Dengan dilakukannya deliniasi zona pada gambar 4.3 diatas, membantu dalam pengambilan data dilapangan

minimal 3 sampel data setiap zona. Penyebaran pengambilan data dapat dilihat pada gambar 4.4 Pengambilan data dihasilkan 75 yang menyebar di 3 desa yaitu Desa Carangrejo, Desa Watudakon, dan Desa Pojokrejo



Gambar 4.4 Persebaran Titik Sampel

4.4 Data Harga Pasar

Harga pasar didapatkan dari pengambilan data yang telah dilakukan. Berdasarkan data yang diperoleh terdapat 22 zona nilai tanah. Nilai dari zona tersebut memiliki nilai bermacam-macam. Dapat dilihat di tabel 4.5 yang ada di bawah.

Tabel 4.5 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

No	Zona	Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) (Rp/m ²)	Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
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

Dari data yang didapatkan pada tabel 4.5 untuk 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.

4.5 Hasil Aset Desa

Berdasarkan data yang telah diperoleh dari data pengukuran dilakukan pengolahan menjadi data luasan aset desa setiap desa.

4.5.1 Aset Desa Carangrejo

Hasil pengolahan data aset desa yang ada di wilayah Desa Carangrejo dapat dilihat pada tabel 4.6 yang ada dibawah

Tabel 4.6 Data Aset Desa Desa Carangrejo

Data Aset Desa Desa Carangrejo					
No	Kode	Desa	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	LB (m ²)
1	S01	Carangrejo	Sawah	5029,278	0
2	S02	Carangrejo	Sawah	21099,635	0
3	S03	Carangrejo	Sawah	4362,238	0
4	S04	Carangrejo	Sawah	12155,762	0
5	S05	Carangrejo	Sawah	10623,938	0
6	S06	Carangrejo	Sawah	8054,427	0
7	S07	Carangrejo	Sawah	24659,974	0
8	S08	Carangrejo	Sawah	14095,060	0
9	S09	Carangrejo	Sawah	10945,808	0
10	S10	Carangrejo	Sawah	11731,158	0
11	S11	Carangrejo	Sawah	7449,843	0
12	S12	Carangrejo	Sawah	22230,246	0
13	S13	Carangrejo	Sawah	9808,911	0
14	S14	Carangrejo	Sawah	2953.185	0
15	S15	Carangrejo	Sawah	2707,893	0
16	S16	Carangrejo	Sawah	1885,606	0
17	S17	Carangrejo	Sawah	11585,873	0
18	S18	Carangrejo	Sawah	5630,734	0
19	S19	Carangrejo	Sawah	8249,307	0
20	S20	Carangrejo	Sawah	3305,832	0
21	S21	Carangrejo	Sawah	11988,706	0
22	S22	Carangrejo	Sawah	8796,717	0
23	S23	Carangrejo	Sawah	18538,168	0
24	S24	Carangrejo	Sawah	2566,730	0
25	S25	Carangrejo	Sawah	1791,053	0

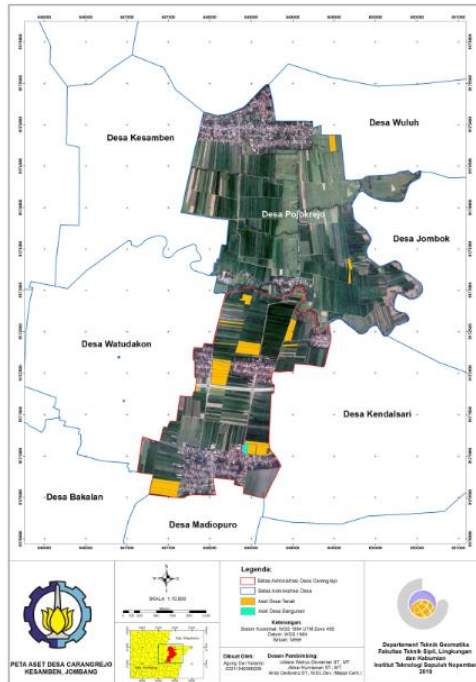
No	Kode	Desa	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	LB (m ²)
26	S26	Carangrejo	Sawah	8303,698	0
27	S27	Carangrejo	Sawah	1387,359	0
28	S28	Carangrejo	Sawah	7018,641	0
29	S29	Carangrejo	Sawah	7018,267	0
30	L01	Carangrejo	Lapangan	843,128	0
31	B01	Carangrejo	Bangunan	2653,632	1320,038
32	B01	Carangrejo	Bangunan	3622,488	1731,056
33	L02	Carangrejo	Lapangan	11112,166	0

Dapat dilihat dari tabel 4.6 Aset desa Desa Carangrejo terdapat 33 bidang aset yang dilakukan penilaian yang terdiri dari 31 bidang aset desa berupa tanah dan 2 bidang aset desa berupa bangunan.

Persebaran lokasi dari aset desa tersebut terletak menyebar di Desa Carangrejo. Aset desa Desa Carangrejo terletak di 2 desa, yaitu 31 aset desa di Desa Carangrejo dan 2 aset desa terletak di Desa Pojokrejo.

Aset desa yang terletak di Desa Carangrejo terletak menyebar di semua dusun yang ada di desa tersebut.

Untuk persebaran aset desa dapat dilihat pada gambar 4.5 yang ada dibawah



Gambar 4.5 Persebaran Aset Desa Desa Karangrejo

Pada gambar 4.5 diatas dimana terdapat 2 bidang yang terletak di luar wilayah Desa Karangrejo yaitu terletak di Desa Pojokrejo.

4.5.2 Aset Desa Watudakon

Hasil pengolahan data aset desa yang ada di wilayah Desa Watudakon dapat dilihat pada tabel 4.7 yang ada dibawah:

Tabel 4.7 Data Aset Desa Desa Watudakon

Data Aset Desa Desa Watudakon					
No	Kode	Desa	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	LB (m ²)
1	S01	Watudakon	Sawah	12797,527	0

No	Kode	Desa	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	LB (m ²)
2	S02	Watudakon	Sawah	24492,646	0
3	S03	Watudakon	Sawah	20706,111	0
4	S04	Watudakon	Sawah	7477,207	0
5	S05	Watudakon	Sawah	1342,063	0
6	S06	Watudakon	Sawah	12270,288	0
7	S07	Watudakon	Sawah	7285,484	0
8	S08	Watudakon	Sawah	13995,798	0
9	S09	Watudakon	Sawah	1519,407	0
10	S10	Watudakon	Sawah	22786,309	0
11	S11	Watudakon	Sawah	2013,094	0
12	S12	Watudakon	Sawah	1457,097	0
13	S13	Watudakon	Sawah	2971,710	0
14	S14	Watudakon	Sawah	14427,175	0
15	S15	Watudakon	Sawah	13804,074	0
16	S16	Watudakon	Sawah	2444,471	0
17	S17	Watudakon	Sawah	9010,993	0
18	S18	Watudakon	Sawah	8100,307	0
19	S19	Watudakon	Sawah	8052,377	0
20	S20	Watudakon	Sawah	7237,553	0
21	S21	Watudakon	Sawah	5751,698	0
22	S22	Watudakon	Sawah	2732,056	0
23	S23	Watudakon	Sawah	2204,817	0
24	S24	Watudakon	Sawah	3211,364	0
25	S25	Watudakon	Sawah	5943,421	0
26	S26	Watudakon	Sawah	10113,402	0
27	S27	Watudakon	Sawah	7093,760	0
28	S28	Watudakon	Sawah	8627,546	0

No	Kode	Desa	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	LB (m ²)
29	S29	Watudakon	Sawah	3403,088	0
30	S30	Watudakon	Sawah	1519,407	0
31	S31	Watudakon	Sawah	2732,056	0
32	S32	Watudakon	Sawah	2588,264	0
33	S33	Watudakon	Sawah	2636,195	0
34	S34	Watudakon	Sawah	5512,044	0
35	S35	Watudakon	Sawah	3786,534	0
36	S36	Watudakon	Sawah	7812,723	0
37	S37	Watudakon	Sawah	910.685	0
38	S38	Watudakon	Sawah	6374.798	0
39	S39	Watudakon	Sawah	6710.314	0
40	S40	Watudakon	Sawah	4793.081	0
41	L01	Watudakon	Lapangan	9586.163	0
42	B01	Watudakon	Bangunan	478,425	412,642
43	B02	Watudakon	Bangunan	760,541	473,615

Dapat dilihat dari tabel 4.7 yang ada diatas, Aset desa Desa Watudakon terdapat 43 bidang aset yang dilakukan penilaian yang terdiri dari 40 bidang aset desa berupa tanah dan 2 bidang aset desa berupa bangunan. Persebaran aset desa di Desa Watudakon terletak menyebar di semua dusun yang ada di desa tersebut.

Untuk persebaran aset desa dapat dilihat pada gambar 4.6 yang ada dibawah:

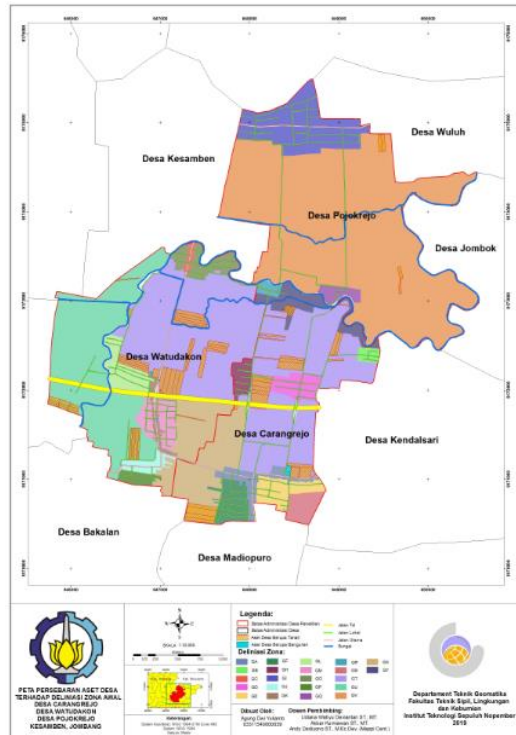


Gambar 4.6 Persebaran Aset Desa Desa Watudakon

4.6 Perhitungan Aset Desa

Pehitungan aset desa yang dilakukan dengan metode perdandingan harga pasar untuk aset berupa tanah dan untuk bangunan metode pendekatan biaya

Berikut ini dapat dilihat peta persebaran aset desa terhadap hasil delinasi zona yang telah dilakukan:



Gambar 4.7 Persebaran Aset Desa Terhadap Deliniasi Zona Awal

4.6.1 Penilaian Aset Desa Berupa Tanah

Penilaian tanah aset desa berupa tanah dilakukan penilaian setiap bidang masing-masing. Penilaian aset desa berupa tanah menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m^2) yang dihasilkan dari Nilai Indikasi Rata – rata (NIR) setiap zona dan pengukuran luas yang dilakukan sebagai acuan untuk menghitung nilai tanah aset desa yang ada.

a. Aset Desa Berupa Tanah Desa Karangrejo

Berikut ini hasil penilaian aset desa berupa tanah di Desa Karangrejo:

Tabel 4.8 Penilaian Aset Tanah Desa Carangrejo

Penilaian Aset Desa Berupa Tanah Desa Carangrejo						
Kode	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	Zona	NJOP (Rp/m ²)	Total Nilai Tanah	
S01	Sawah	5029,278	GT	Rp 82.000	Rp	412.400.796
S02	Sawah	21099,635	GT	Rp 82.000	Rp	1.730.170.058
S03	Sawah	4362,238	GT	Rp 82.000	Rp	357.703.543
S04	Sawah	12155,762	GT	Rp 82.000	Rp	996.772.446
S05	Sawah	10623,938	GT	Rp 82.000	Rp	871.162.910
S06	Sawah	8054,427	GT	Rp 82.000	Rp	660.463.043
S07	Sawah	24659,974	GX	Rp 82.000	Rp	2.022.117.851
S08	Sawah	14095,060	GX	Rp 82.000	Rp	1.155.794.909
S09	Sawah	10945,808	GX	Rp 82.000	Rp	897.556.291
S10	Sawah	11731,158	GX	Rp 82.000	Rp	961.954.949
S11	Sawah	7449,843	GT	Rp 82.000	Rp	610.887.150
S12	Sawah	22230,246	GT	Rp 82.000	Rp	1.822.880.143
S13	Sawah	9808,911	GT	Rp 82.000	Rp	804.330.706
S14	Sawah	2953,185	GT	Rp 82.000	Rp	242.161.145
S15	Sawah	2707,893	GT	Rp 82.000	Rp	222.047.193
S16	Sawah	1885,606	GT	Rp 82.000	Rp	154.619.714
S17	Sawah	11585,873	GY	Rp 82.000	Rp	950.041.607
S18	Sawah	5630,734	GT	Rp 82.000	Rp	461.720.147
S19	Sawah	8249,307	GT	Rp 82.000	Rp	676.443.185
S20	Sawah	3305,832	GT	Rp 82.000	Rp	271.078.199
S21	Sawah	11988,706	GT	Rp 82.000	Rp	983.073.855
S22	Sawah	8796,717	GT	Rp 82.000	Rp	721.330.815
S23	Sawah	18538,168	GT	Rp 82.000	Rp	1.520.129.810
S24	Sawah	2566,730	GT	Rp 82.000	Rp	210.471.845

Kode	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	Zona	NJOP (Rp/m ²)	Total Nilai Tanah
S25	Sawah	1791,053	GT	Rp 82.000	Rp 146.866.365
S26	Sawah	8303,698	GV	Rp 82.000	Rp 680.903.272
S27	Sawah	1387,359	GT	Rp 82.000	Rp 113.763.400
S28	Sawah	7018,641	GV	Rp 82.000	Rp 575.528.550
S29	Sawah	7018,267	GV	Rp 82.000	Rp 575.497.920
L01	Lapangan	843,128	GT	Rp 82.000	Rp 69.136.460
B01	Bangunan	2653,632	GA	Rp 1.147.000	Rp 3.043.716.447
B01	Bangunan	3622,488	GA	Rp 1.147.000	Rp 4.154.993.823
L02	Lapangan	11112,166	GT	Rp 82.000	Rp 911.197.604

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

b. Aset Desa Berupa Tanah Desa Watudakon

Berikut ini hasil penilaian aset desa berupa tanah di Desa Watudakon:

Tabel 4.9 Penilaian Aset Tanah Desa Watudakon

Penilaian Aset Desa Berupa Tanah Desa Watudakon					
Kode	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	Zona	NJOP (Rp/m ²)	Total Nilai Tanah
S01	Sawah	12797,527	GT	Rp 82.000	Rp 1.049.397.229
S02	Sawah	24492,646	GT	Rp 82.000	Rp 2.008.396.944
S03	Sawah	20706,111	GT	Rp 82.000	Rp 1,697.901.134
S04	Sawah	7477,207	GU	Rp 82.000	Rp 613.130.965
S05	Sawah	1342,063	GT	Rp 82.000	Rp 110.049.148
S06	Sawah	12270,288	GT	Rp 82.000	Rp 1.006.163.635

Kode	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	Zona	NJOP (Rp/m ²)	Total Nilai Tanah
S07	Sawah	7285,484	GT	Rp 82.000	Rp 597.409.658
S08	Sawah	13995,798	GT	Rp 82.000	Rp 1.147.655.396
S09	Sawah	1519,407	GT	Rp 82.000	Rp 124.591.356
S10	Sawah	22786,309	GT	Rp 82.000	Rp 1.868.477.313
S11	Sawah	2013,094	GU	Rp 82.000	Rp 165.073.721
S12	Sawah	1457,097	GT	Rp 82.000	Rp 119.481.932
S13	Sawah	2971,710	GT	Rp 82.000	Rp 243.680.255
S14	Sawah	14427,175	GT	Rp 82.000	Rp 1.183.028.337
S15	Sawah	13804,074	GT	Rp 82.000	Rp 1.131.934.090
S16	Sawah	2444,471	GT	Rp 82.000	Rp 200.446.662
S17	Sawah	9010,993	GU	Rp 82.000	Rp 738.901.420
S18	Sawah	8100,307	GU	Rp 82.000	Rp 664.225.212
S19	Sawah	8052,377	GU	Rp 82.000	Rp 660.294.886
S20	Sawah	7237,553	GT	Rp 82.000	Rp 593.479.332
S21	Sawah	5751,698	GU	Rp 82.000	Rp 471.639.204
S22	Sawah	2732,056	GU	Rp 82.000	Rp 224.028.622
S23	Sawah	2204,817	GU	Rp 82.000	Rp 180.795.028
S24	Sawah	3211,364	GU	Rp 82.000	Rp 263.331.889
S25	Sawah	5943,421	GU	Rp 82.000	Rp 487.360.511
S26	Sawah	10113,402	GT	Rp 82.000	Rp 829.298.934
S27	Sawah	7093,760	GT	Rp 82.000	Rp 581.688.352
S28	Sawah	8627,546	GT	Rp 82.000	Rp 707.458.806
S29	Sawah	3403,088	GU	Rp 82.000	Rp 279.053.196
S30	Sawah	1519,407	GT	Rp 82.000	Rp 124.591.356
S31	Sawah	2732,056	GU	Rp 82.000	Rp 224.028.622
S32	Sawah	2588,264	GU	Rp 82.000	Rp 212.237.642
S33	Sawah	2636,195	GU	Rp 82.000	Rp 216.167.969

Kode	Jenis Penggunaan	LT (m ²)	Zona	NJOP (Rp/m ²)	Total Nilai Tanah
S34	Sawah	5512,044	GU	Rp 82.000	Rp 451.987.571
S35	Sawah	3786,534	GT	Rp 82.000	Rp 310.495.809
S36	Sawah	7812,723	GU	Rp 82.000	Rp 640.643.252
S37	Sawah	910.685	GU	Rp 82.000	Rp 74.676.207
S38	Sawah	6374.798	GT	Rp 82.000	Rp 522.733.451
S39	Sawah	6710.314	GT	Rp 82.000	Rp 550.245.738
S40	Sawah	4793.081	GT	Rp 82.000	Rp 393.032.670
L01	Lapangan	9586.163	GK	Rp 82.000	Rp 786.065.340
B01	Bangunan	478,425	GK	Rp 916.000	Rp 438.237.755
B02	Bangunan	760,541	GT	Rp 916.000	Rp 696.655.390

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

4.6.2 Penilaian Aset Desa Berupa Bangunan

Penilaian aset desa berupa bangunan dilakukan penilaian dengan cara memisah bagian tanah dan properti yang menjadi satu kesatuan. 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.

4.5.2.1 Aset Desa Berupa Bangunan Desa Carangrejo

Berikut ini hasil penilaian aset desa berupa bangunan di Desa Carangrejo:

Dengan adanya hasil penilaian tanah yang telah dilakukan seperti yang ada pada tabel 4.8 yang ada di atas, kemudian dilakukan penilaian terhadap bangunan dari aset tersebut. Berikut penilaian bangunan yang telah dilakukan:

Tabel 4.10 Penilaian Bangunan Aset Bangunan Desa Carangrejo

Penilaian Tanah 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 4.10 yang ada diatas merupakan nilai aset desa berupa bangunan yang ada di Desa Carangrejo. 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 Carangrejo senilai Rp 3.183.088.419

Pada kondisi bangunan yang ada diatas 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 Carangrejo merupakan bangunan yang Baik dengan prosentase nilai 80% dan untuk aset bangunan B02 merupakan bangunan dengan kondisi sangat kurang dengan prosentase nilai 20%

4.5.2.2 Aset Desa Berupa Bangunan Desa Watudakon

Berikut ini hasil penilaian aset desa berupa bangunan di Desa Watudakon:

Tabel 4.11 Penilaian Bangunan Aset Bangunan Desa Watudakon

Penilaian Tanah 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

Pada tabel 4.11 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

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%

4.6.3 Perhitungan Total Nilai Aset Desa

Perhitungan total nilai aset merupakan total dari hasil penilaian aset berupa tanah dan bangunan yang nantinya dijumlahkan untuk setiap desanya

4.5.3.1 Aset Desa Desa Carangrejo

Berikut merupakan hasil dari perhitungan total aset desa di Desa Carangrejo:

Tabel 4.12 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

Pada tabel 4.12 diatas merupakan perhitungan total aset desa di Desa Carangrejo. Total nilai yang dihasilkan dari perhitungan yang telah dilakukan senilai Rp 33.172.004.570

4.5.3.2 Aset Desa Desa Watudakon

Berikut merupakan hasil dari perhitungan total aset desa di Desa Watudakon:

Tabel 4.13 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

Pada tabel 4.13 diatas merupakan perhitungan total aset desa di Desa Watudakon. Total nilai yang dihasilkan dari perhitungan yang telah dilakukan senilai Rp 27.199.614.820

4.7 Analisis Spasial Aset Desa

Data yang didapatkan dari pengukuran dilapangan dilakukan pengolahan setiap desa masing-masing

4.7.1 Aset Desa Wilayah Desa Carangrejo

Berikut ini hasil pengolahan data aset desa di Desa Carangrejo:

Tabel 4.14 Data Pengukuran Aset Desa Desa Carangrejo

Data Pengukuran Aset Desa Desa Carangrejo					
Kode	Desa	Jenis Penggunaan	Data Luas (m ²)	Luas Pengukuran (m ²)	Selisih (m ²)
S01	Carangrejo	Sawah	5168	5029,278	-138,722
S02	Carangrejo	Sawah	21350	21099,635	-250,365
S03	Carangrejo	Sawah	4414	4362,238	-51,762
S04	Carangrejo	Sawah	12300	12155,762	-144,238
S05	Carangrejo	Sawah	10750	10623,938	-126,062
S06	Carangrejo	Sawah	8150	8054,427	-95,573
S07	Carangrejo	Sawah	25120	24659,974	-460,026
S08	Carangrejo	Sawah	14358	14095,060	-262,940
S09	Carangrejo	Sawah	11150	10945,808	-204,192
S10	Carangrejo	Sawah	11950	11731,158	-218,842
S11	Carangrejo	Sawah	7557	7449,843	-107,157
S12	Carangrejo	Sawah	22550	22230,246	-319,754
S13	Carangrejo	Sawah	9950	9808,911	-141,089
S14	Carangrejo	Sawah	2920	2953,185	33,733
S15	Carangrejo	Sawah	2880	2707,893	-172,107
S16	Carangrejo	Sawah	1936	1885,606	-50,394
S17	Carangrejo	Sawah	11112	11585,873	473,873
S18	Carangrejo	Sawah	5851	5630,734	-220,266
S19	Carangrejo	Sawah	8911	8249,307	-661,693
S20	Carangrejo	Sawah	3463	3305,832	-157,168
S21	Carangrejo	Sawah	12050	11988,706	-61,294

Kode	Desa	Jenis Penggunaan	Data Luas (m ²)	Luas Pengukuran (m ²)	Selisih (m ²)
S22	Carangrejo	Sawah	9446	8796,717	-649,283
S23	Carangrejo	Sawah	19700	18538,168	-1161,832
S24	Carangrejo	Sawah	2680	2566,730	-113,270
S25	Carangrejo	Sawah	1920	1791,053	-128,947
S26	Carangrejo	Sawah	8470	8303,698	-166,302
S27	Carangrejo	Sawah	1415	1387,359	-27,641
S28	Carangrejo	Sawah	6727	7018,641	291,641
S29	Carangrejo	Sawah	6803	7018,267	215,267
L01	Carangrejo	Lapangan	800	843,128	43,128
B01	Carangrejo	Bangunan	2500	2653,632	153,632
B02	Carangrejo	Bangunan	3500	3622,488	122,488
L02	Carangrejo	Lapangan	12983	11112,166	-1870,834

Berdasarkan hasil yang diperoleh yang terdapat pada tabel 4.14 diatas terdapat selisih dari hasil pengolahan dari pengukuran yang telah dilakukan dengan alat RTK dilapangan dengan data lama yang dimiliki oleh pihak desa.

Pada hasil yang ada didalam tabel 4.14 yang ada diatas selisih terbesar dari hasil pengukuran terhadap sata pengukuran yang lama yaitu pada pengukuran bidang pada L02 yaitu bidang tanah berupa lapangan sebesar 1870,834 m² dan selisih terkecil dari pengukuran yang telah dilakukan yaitu pada S27 pengukuran bidang tanah berupa lahan sawah sebesar 27,641 m².

Total selisih luas yang didapatkan untuk semua bidang aset desa yang terletak di Desa Carangrejo sebesar - 6627,991 m². Nilai tersebut menunjukkan selisih luas pada

pengukuran lebih kecil 6627,991 m² dibandingkan data yang dimiliki pihak desa.

4.7.2 Aset Desa Wilayah Desa Watudakon

Berikut ini hasil pengolahan data aset desa di Desa Watudakon:

Tabel 4.15 Data Pengukuran Aset Desa Desa Watudakon

Data Pengukuran Aset Desa Desa Watudakon					
Kode	Desa	Jenis Penggunaan	Data Luas (m ²)	Luas Pengukuran (m ²)	Selisih (m ²)
S01	Watudakon	Sawah	13350	12797,527	-552,473
S02	Watudakon	Sawah	25550	24492,646	-1057,354
S03	Watudakon	Sawah	21600	20706,111	-893,889
S04	Watudakon	Sawah	7800	7477,207	-322,793
S05	Watudakon	Sawah	1400	1342,063	-57,937
S06	Watudakon	Sawah	12800	12270,288	-529,712
S07	Watudakon	Sawah	7600	7285,484	-314,516
S08	Watudakon	Sawah	14600	13995,798	-604,202
S09	Watudakon	Sawah	1585	1519,407	-65,593
S10	Watudakon	Sawah	23770	22786,309	-983,691
S11	Watudakon	Sawah	2100	2013,094	-86,906
S12	Watudakon	Sawah	1520	1457,097	-62,903
S13	Watudakon	Sawah	3100	2971,710	-128,290
S14	Watudakon	Sawah	15050	14427,175	-622,825
S15	Watudakon	Sawah	14400	13804,074	-595,926
S16	Watudakon	Sawah	2550	2444,471	-105,529
S17	Watudakon	Sawah	9400	9010,993	-389,007
S18	Watudakon	Sawah	8450	8100,307	-349,693

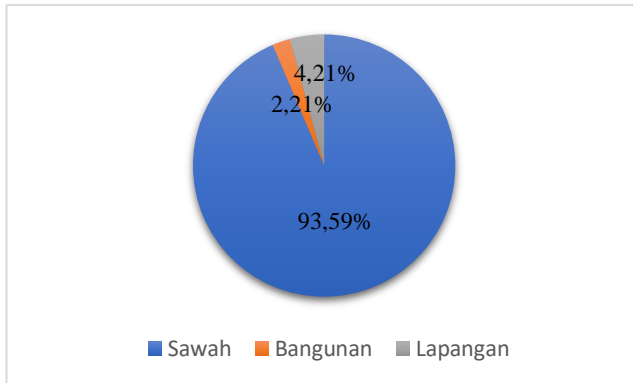
Kode	Desa	Jenis Penggunaan	Data Luas (m ²)	Luas Pengukuran (m ²)	Selisih (m ²)
S19	Watudakon	Sawah	8400	8052,377	-347,623
S20	Watudakon	Sawah	7550	7237,553	-312,447
S21	Watudakon	Sawah	6000	5751,698	-248,302
S22	Watudakon	Sawah	2850	2732,056	-117,944
S23	Watudakon	Sawah	2300	2204,817	-95,183
S24	Watudakon	Sawah	3350	3211,364	-138,636
S25	Watudakon	Sawah	6200	5943,421	-256,579
S26	Watudakon	Sawah	10550	10113,402	-436,598
S27	Watudakon	Sawah	7400	7093,760	-306,240
S28	Watudakon	Sawah	9000	8627,546	-372,454
S29	Watudakon	Sawah	3550	3403,088	-146,912
S30	Watudakon	Sawah	1585	1519,407	-65,593
S31	Watudakon	Sawah	2850	2732,056	-117,944
S32	Watudakon	Sawah	2700	2588,264	-111,736
S33	Watudakon	Sawah	2750	2636,195	-113,805
S34	Watudakon	Sawah	5750	5512,044	-237,956
S35	Watudakon	Sawah	3950	3786,534	-163,466
S36	Watudakon	Sawah	8150	7812,723	-337,277
S37	Watudakon	Sawah	950	910,685	-39,315
S38	Watudakon	Sawah	6650	6374,798	-275,202
S39	Watudakon	Sawah	7000	6710,314	-289,686
S40	Watudakon	Sawah	5000	4793,081	-206,919
L01	Watudakon	Lapangan	10000	9586,163	-413,837
B01	Watudakon	Bangunan	320	478,425	158,425
B02	Watudakon	Bangunan	720	760,541	40,541

Pada hasil yang ada didalam tabel 4.17 yang ada diatas selisih terbesar dari hasil pengukuran terhadap sata pengukuran yang lama yaitu pada pengukuran bidang S02 yaitu bidang tanah berupa sawah sebesar 1057,354 m² dan selisih terkecil dari pengukuran yang telah dilakukan yaitu pada S37 pengukuran bidang tanah berupa lahan sawah sebesar 39,315 m². Total selisih luas yang didapatkan untuk semua bidang aset desa yang terletak di Desa Carangrejo sebesar -12675,926 m². Nilai total selisih luas tersebut menunjukkan pada pengukuran lebih kecil 12675,926 m² dibandingkan data yang dimiliki pihak desa.

Terjadinya selisih dalam pengukuran bidang tanah baik sawah, lapangan maupun bangunan dan lainnya dikarenakan adanya beberapa faktor pada saat dilapangan. Beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya selisih luas dari data yang dimiliki oleh pihak desa dengan pengukuran yang dilakukan dilapangan seperti penentuan batas aset desa yang tidak pasti dan peralatan pengukuran yang dipakai.

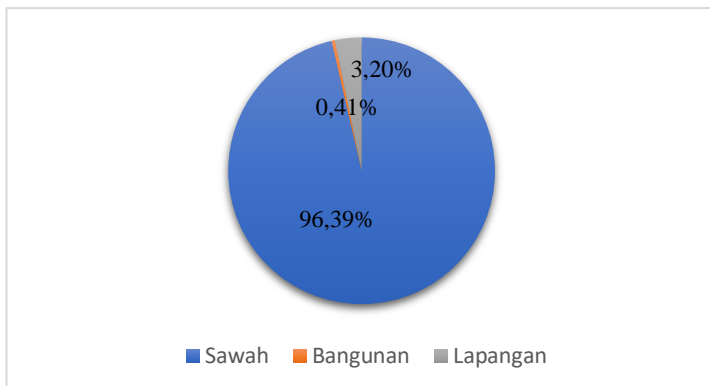
4.7.3 Analisis Jenis Penggunaan

Jenis Penggunaan lahan pada suatu zona/kawasan juga sangat berpengaruh bagi penyesuaian antar zona. Aset memiliki jenis penggunaan lahan yang bervariasi seperti sawah, lapangan dan bangunan.



Gambar 4.8 Diagram Lingkaran Jenis Penggunaan Aset Desa Carangrejo

Pada diagram pada gambar 4.8 diatas, Tentang jenis penggunaan aset desa di Desa Carangrejo berupa 93,59% berupa lahan sawah, 2,21% berupa lahan bangunan dan 4,21% berupa lahan lapangan.



Gambar 4.9 Diagram Lingkaran Jenis Penggunaan Aset Desa Watudakon

Dari gambar 4.9 yang ada diatas, Tentang jenis penggunaan aset desa di Desa Watudakon berupa 96,39%

berupa lahan sawah, 0.41% berupa lahan bangunan dan 3,20% berupa lahan lapangan.

Jenis penggunaan aset merupakan salah satu faktor dari penilaian aset tersebut. Pada penelitian yang dilakukan terdapat 3 macam jenis penggunaan lahan aset desa yang didapatkan, yaitu: lahan sawah, lahan bangunan, lahan sawah.

Lahan berupa sawah merupakan jenis penggunaan yang dominan dari aset desa yang dimiliki oleh setiap desa masing-masing.

4.8 Analisis Selisih Nilai Aset Desa

Hasil perhitungan selisih luas aset desa mempengaruhi terhadap selisih nilai aset desa tersebut. Penilaian selisih aset dilakukan sesuai dengan perhitungan yang telah ada dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²) setiap bidang aset desa.

4.8.1 Selisih Nilai Aset Desa Desa Carangrejo

Berikut perhitungan mengenai selisih nilai aset desa Desa Carangrejo:

Tabel 4.16 Selisih Nilai Aset Desa Desa Carangrejo

Selisih Nilai Aset Desa			
Kode	Selisih Luas (m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)	Nilai Selisih
S01	-138,722	Rp 82.000	Rp -11.375.204
S02	-250,365	Rp 82.000	Rp -20.529.930
S03	-51,762	Rp 82.000	Rp -4.244.484
S04	-144,238	Rp 82.000	Rp -11.827.516
S05	-126,062	Rp 82.000	Rp -10.337.084

Kode	Selisih Luas (m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)	Nilai Selisih
S06	-95,573	Rp 82.000	Rp -7.836.986
S07	-460,026	Rp 82.000	Rp -37.722.132
S08	-262,940	Rp 82.000	Rp -21.561.080
S09	-204,192	Rp 82.000	Rp -16.743.744
S10	-218,842	Rp 82.000	Rp -17.945.044
S11	-107,157	Rp 82.000	Rp -8.786.874
S12	-319,754	Rp 82.000	Rp -26.219.828
S13	-141,089	Rp 82.000	Rp -11.569.298
S14	33,733	Rp 82.000	Rp 2.766.106
S15	-172,107	Rp 82.000	Rp -14.112.774
S16	-50,394	Rp 82.000	Rp -4.132.308
S17	473,873	Rp 82.000	Rp 38.857.586
S18	-220,266	Rp 82.000	Rp -18.061.812
S19	-661,693	Rp 82.000	Rp -54.258.826
S20	-157,168	Rp 82.000	Rp -12.887.776
S21	-61,294	Rp 82.000	Rp -5.026.108
S22	-649,283	Rp 82.000	Rp -53.241.206
S23	-1161,832	Rp 82.000	Rp -95.270.224
S24	-113,270	Rp 82.000	Rp -9.288.140
S25	-128,947	Rp 82.000	Rp -10.573.654
S26	-166,302	Rp 82.000	Rp -13.636.764
S27	-27,641	Rp 82.000	Rp -2.266.562
S28	291,641	Rp 82.000	Rp 23.914.562
S29	215,267	Rp 82.000	Rp 17.651.894
L01	43,128	Rp 82.000	Rp 3.536.496
B01	153,632	Rp 1.147.000	Rp 176.215.904

Kode	Selisih Luas (m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)	Nilai Selisih
B02	122,488	Rp 1.147.000	Rp 140.493.736
L02	-1870,834	Rp 82.000	Rp -153.408.388

Dari tabel 4.16 yang ada diatas jumlah total nilai selisih dari nilai aset desa yaitu sebesar Rp -249.427.462

Nilai selisih aset desa tersebut merupakan hasil nilai dari selisih nilai aset yang mengacu terhadap data yang dimiliki desa sebelumnya dengan hasil pengukuran dilapangan. dimana menunjukkan hasil selisih dari nilai tersebut adalah berkurang sebesar Rp 249.427.462.

4.8.2 Selisih Nilai Aset Desa Desa Watudakon

Berikut perhitungan mengenai selisih nilai aset desa Desa Carangrejo:

Tabel 4.17 Selisih Nilai Aset Desa Desa Watudakon

Selisih Nilai Aset Desa Watudakon			
Kode	Selisih Luas (m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)	Selisih Nilai
S01	-552,473	Rp 82.000	Rp - 45.302.771
S02	-1057,354	Rp 82.000	Rp -86.703.056
S03	-893,889	Rp 82.000	Rp -73.298.866
S04	-322,793	Rp 82.000	Rp -26.469.035
S05	-57,937	Rp 82.000	Rp -4.750.852
S06	-529,712	Rp 82.000	Rp -43.436.365
S07	-314,516	Rp 82.000	Rp -25.790.342
S08	-604,202	Rp 82.000	Rp -49.544.604

Kode	Selisih Luas (m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)	Selisih Nilai
S09	-65,593	Rp 82.000	Rp -5.378.644
S10	-983,691	Rp 82.000	Rp -80.662.687
S11	-86,906	Rp 82.000	Rp -7.126.279
S12	-62,903	Rp 82.000	Rp -5.158.068
S13	-128,290	Rp 82.000	Rp -10.519.745
S14	-622,825	Rp 82.000	Rp -51.071.663
S15	-595,926	Rp 82.000	Rp -48.865.910
S16	-105,529	Rp 82.000	Rp -8.653.338
S17	-389,007	Rp 82.000	Rp -31.898.580
S18	-349,693	Rp 82.000	Rp -28.674.788
S19	-347,623	Rp 82.000	Rp -28.505.114
S20	-312,447	Rp 82.000	Rp -25.620.668
S21	-248,302	Rp 82.000	Rp -20.360.796
S22	-117,944	Rp 82.000	Rp -9.671.378
S23	-95,183	Rp 82.000	Rp -7.804.972
S24	-138,636	Rp 82.000	Rp -11.368.111
S25	-256,579	Rp 82.000	Rp -21.039.489
S26	-436,598	Rp 82.000	Rp -35.801.066
S27	-306,240	Rp 82.000	Rp -25.111.648
S28	-372,454	Rp 82.000	Rp -30.541.194
S29	-146,912	Rp 82.000	Rp -12.046.804
S30	-65,593	Rp 82.000	Rp -5.378.644
S31	-117,944	Rp 82.000	Rp -9.671.378
S32	-111,736	Rp 82.000	Rp -9.162.358
S33	-113,805	Rp 82.000	Rp -9.332.031
S34	-237,956	Rp 82.000	Rp -19.512.429

Kode	Selisih Luas (m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)	Selisih Nilai
S35	-163,466	Rp 82.000	Rp -13.404.191
S36	-337,277	Rp 82.000	Rp -27.656.748
S37	-39,315	Rp 82.000	Rp -3.223.793
S38	-275,202	Rp 82.000	Rp -22.566.549
S39	-289,686	Rp 82.000	Rp -23.754.262
S40	-206,919	Rp 82.000	Rp -16.967.330
L01	-413,837	Rp 82.000	Rp -33.934.660
B01	158,425	Rp 916.000	Rp 145.117.755
B02	40,541	Rp 916.000	Rp 37.135.390

Dari tabel 4.17 yang ada diatas jumlah total nilai selisih dari nilai aset desa yaitu sebesar Rp -873.488.062

Nilai selisih aset desa tersebut merupakan hasil nilai dari selisih nilai aset yang mengacu terhadap data yang dimiliki desa sebelumnya dengan hasil pengukuran dilapangan. dimana menunjukkan hasil selisih dari nilai tersebut adalah berkurang sebesar Rp 873.488.062.

Selisih nilai dari aset desa merupakan data hasil perhitungan dari penilaian nilai aset desa terhadap data luas yang lama dan data hasil pengukuran. Penilaian selisih berpengaruh dalam menentukan total aset desa yang dimiliki oleh desa masing-masing.

4.9 Analisis Persebaran Aset Desa Terhadap Peta 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

Pada gambar 4.10 yang diatas merupakan hasil dari delinasi zona awal kemudian diinput nilai dari tiap zona yang telah dibuat. Pada peta yang diatas nilai zona didapatkan dari Nilai Indikasi Rata-rata.

Peta dibuat dengan berdasarkan harga survei dilapangan. Zona nilai tanah yang dibuat pada peta tersebut dengan interval Rp 150.000. Untuk indikasi harga dapat dilihat dari gradasi warna, dimana semakin merah semakin mahal.

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 sebesar 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 meupakan lahan pemukiman dan terletak di dekat jalan utama yaitu Jalan Raya Kesamben – Sumobito.

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.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Pengelolaan Aset Desa Secara Spasial Untuk Tujuan Inventarisasi Aset Desa, maka didapatkan beberapa kesimpulan akhir yaitu:

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. Selisih dari hasil pengukuran dan data yang sudah ada terdapat selisih untuk setiap bidang, untuk Desa Carangrejo selisih terbesar 1870,834 m² dan selisih terkecil yaitu 27,641 m² dengan total selisih luas sebesar -6627,991 m² sedangkan untuk wilayah Desa Watudakon selisih luar terbesar 1057,354 m² dan untuk selisih terkecil 39,315 m² dengan total selisih luas sebesar -12675,926 m².
3. 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
4. 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

5.2 Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan adapun saran yang didapatkan dimana dalam melakukan penelitian tentang penilaian selanjutnya akan lebih baik lagi jika dilakukan

pengambilan sampel yang lebih banyak lagi, supaya dapat menambah lebih akurat lagi dalam melakukan penilaian.

Dalam pemetaan untuk sebuah bidang lebih ditekankan untuk penentuan batas bidang yang ada. Hal tersebut dapat meminimalisir kesalahan pada saat dilakukannya pengukuran dilapangan.

Penilaian yang dilakukan semoga dapat menjadi pandangan bagi masyarakat atau perangkat-perangkat desa yang terlibat di desa untuk lebih mudah dalam mengelola aset desa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, D. Z. 2007. *Penentuan Posisi dengan GPS dan Aplikasinya*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Fadila, E. N. (2016). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Pada Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB Dan BPHTB (Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)*, 1–5. Surabaya : Teknik Geomatika ITS.
- Hamidi. (2011). *Aplikasi Sistem Informasi Geografis Berbasis Web Penyebaran Dana Bantuan Operasional Sekolah*. Universitas Riau Pekanbaru : Jurnal Masyarakat Informatika, 2(3), 1–14.
- Hayu, Brodo Sisvinta, D. (2014). *Identifikasi Pengaruh Pola Perubahan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang*, 3(Januari), 141–154.
- Hidayati, W., Harjanto, B., 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPF, Yogyakarta.
- Jombang, B. K. (2014). *Profil Kabupaten Jombang.Bappeda Kabupaten Jombang*
- Keele ,1997, *An Introduction to GIS using ArcView : Tutorial*. Issue 1, Spring 1997 based on Arcview release 3, http://www.keele.ac.uk/depts/cc/helpdesk/arcview/av_prfc.htm.
- Kusumastuti, D., & Sugiana, A. G. (2014). *Pengertian Manajemen Aset dan Logistik serta Manajemen Rantai Pasokan*, 1–46
- Menteri Keuangan RI. (2000). *Keputusan Dirjend. Pajak NO.KEP-533/PJ./2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak.*
- Mitchell, J.S. dan J. Carlson. 2001. *“Equipment Asset Management: What are the Real Requirements?” Reliability*

- Magazine*, Oktober, pp. 4—14
- T.P, Yansen, 2013. *Gerakan Desa Membangun Sebuah Ide Inovatif Tentang Pembangunan Desa*. Universitas Brawijaya, Malang
- Tuman. 2001. *Overview of GIS*.
<http://www.gisdevelopment.net/tutorials/tuman006.htm>.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Star 75 Akuntansi Pemerintahan (SAP).
- Pobela, R. W. (2017). *Analisis Pengelolaan Aset Desa di Kota Kotamobagu*, (2), 203–212.
- Rahmawati, E. (2017). *Peran Kepala Desa Dalam Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus Desa Gagaksipat Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali)*, 1(1), 1188–1197.
<https://doi.org/10.1111/j.1469-7610.2010.02280.x>
- 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.
- Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata, Direktorat Jenderal Pajak, Jakarta.
- Suryana, N. (2011). *Program Pengembangan Sistem Informasi Geografis (SIG) Pemerintahan Daerah*. EsriIndonesia, 62(21), 1–30. Retrieved from http://esriindonesia.co.id/u/lib/esriid/cms/lgp_white_paper_bahasa.pdf
- Sutaryono, D. (2014). *Pengelolaan Aset desa*. Yogyakarta.
- UJDIH BPK RI, D. (2014). *Pengelolaan Aset Desa Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan*, (6), 1–14.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012
Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum.

Widjaja. 2003, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli
Bulat dan Utuh*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Halaman ini sengaja dikosongkan

LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Koordinat Pengukuran Aset Desa Carangrejo dan Desa Watudakon

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
1	9173224,439	646492,173	53,885	Batas
2	9173238,973	646508,190	53,788	Batas
3	9173263,031	646767,114	53,865	Batas
4	9173254,459	646761,240	53,920	Batas
5	9172914,545	646645,306	54,221	Batas
6	9172880,546	646641,899	54,245	Batas
7	9172844,695	646644,678	54,335	Batas
8	9172833,980	646651,425	54,597	Batas
9	9172826,307	646659,230	54,334	Batas
10	9172824,984	646663,463	54,344	Batas
11	9172902,176	646689,359	54,622	Batas
12	9172191,048	646864,155	52,789	Batas
13	9172265,290	646869,288	52,875	Batas
14	9172310,740	646526,725	52,952	Batas
15	9172376,428	646540,397	52,889	Batas
16	9172156,047	646902,996	52,364	Batas
17	9172134,880	646969,883	52,406	Batas
18	9172230,977	646990,838	52,421	Batas
19	9172246,217	646927,550	52,399	Batas
20	9172202,684	646915,599	52,455	Batas
21	9172207,910	646892,204	52,504	Batas
22	9172179,335	646883,472	52,554	Batas
23	9172171,369	646907,071	52,552	Batas
24	9172263,632	647022,249	53,522	Batas
25	9171942,234	647215,021	53,226	Batas
26	9171969,063	646985,521	53,469	Batas
27	9172098,188	646995,394	53,488	Batas
28	9172102,289	646993,013	53,501	Batas
29	9172408,766	647729,318	52,557	Batas
30	9172846,015	647482,924	55,334	Batas
31	9172830,616	647482,766	55,345	Batas
32	9172795,533	647502,133	55,333	Batas
33	9172766,217	647515,891	55,356	Batas

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
34	9172708,167	647521,368	55,322	Batas
35	9172702,135	647519,463	55,326	Batas
36	9171574,190	646664,151	53,904	Batas
37	9171572,285	646775,488	53,895	Batas
38	9171219,745	646640,405	53,881	Batas
39	9171819,360	646093,192	54,332	Batas
40	9171730,857	646069,247	54,655	Batas
41	9171849,425	645995,490	54,551	Batas
42	9171865,052	645994,076	54,605	Batas
43	9171900,109	645873,663	54,621	Batas
44	9171900,841	645873,095	54,566	Batas
45	9171935,568	645754,363	54,598	Batas
46	9171849,578	645741,133	54,603	Batas
47	9171809,335	645857,008	54,654	Batas
48	9171808,166	645858,344	54,648	Batas
49	9172468,138	647519,860	52,536	Batas
50	9172450,069	647518,302	52,545	Batas
51	9172473,165	647519,596	52,533	Batas
52	9172480,243	647486,968	52,556	Batas
53	9172355,955	647509,488	52,540	Batas
54	9172132,465	647457,374	52,543	Batas
55	9172150,395	647419,477	52,651	Batas
56	9172216,371	647294,022	52,632	Batas
57	9172224,044	647258,568	52,504	Batas
58	9172576,099	647343,817	52,536	Batas
59	9172570,807	647387,420	52,557	Batas
60	9172557,832	647539,043	52,506	Batas
61	9172519,891	647771,453	52,487	Batas
62	9172209,902	647271,382	52,531	Batas
63	9171776,231	645958,251	54,544	Batas
64	9171771,603	645958,519	54,603	Batas
65	9171767,501	645961,429	54,551	Batas
66	9171775,490	645946,186	54,661	Batas
67	9171775,226	645950,022	54,531	Batas
68	9171776,945	645952,139	54,487	Batas
69	9171215,611	646756,263	53,798	Batas

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
70	9172907,055	647180,981	55,543	Batas
71	9172759,070	647143,756	55,557	Batas
72	9172749,680	647204,476	55,545	Batas
73	9172748,410	647250,831	55,546	Batas
74	9172733,064	647301,526	55,489	Batas
75	9172720,153	647330,312	55,490	Batas
76	9172721,740	647374,127	55,501	Batas
77	9172717,295	647411,381	55,499	Batas
78	9172708,352	647430,166	55,512	Batas
79	9172705,124	647447,682	55,486	Batas
80	9172705,653	647471,759	55,655	Batas
81	9172701,843	647505,255	55,688	Batas
82	9171678,909	646946,528	52,451	Batas
83	9171679,121	646969,388	52,422	Batas
84	9171652,345	646970,102	52,445	Batas
85	9171652,239	646953,301	52,459	Batas
86	9171720,980	647177,751	52,122	Batas
87	9171729,870	647177,857	52,201	Batas
88	9171659,545	647504,615	52,221	Batas
89	9171652,671	647503,101	52,256	Batas
90	9171008,283	648556,789	49,969	Batas
91	9171132,394	648568,697	49,209	Batas
92	9171132,331	648568,076	49,143	Batas
93	9171139,818	648569,638	49,498	Batas
94	9171132,389	648568,809	49,547	Batas
95	9171128,821	648713,836	49,539	Batas
96	9171153,064	648712,983	49,762	Batas
97	9171111,510	648714,092	49,516	Batas
98	9171108,258	648715,055	49,485	Batas
99	9171101,708	648718,439	49,439	Batas
100	9171093,983	648720,973	49,398	Batas
101	9171087,371	648722,618	49,741	Batas
102	9171088,835	648692,210	48,987	Batas
103	9171061,350	648690,341	49,535	Batas
104	9171042,353	648690,515	49,414	Batas
105	9171043,104	648674,517	49,590	Batas

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
106	9171033,478	648674,160	49,697	Batas
107	9171030,145	648703,617	49,802	Batas
108	9171014,540	648701,832	49,505	Batas
109	9171014,699	648707,244	49,448	Batas
110	9171028,470	648709,634	49,262	Batas
111	9171037,617	648718,819	49,342	Batas
112	9171042,980	648722,433	49,610	Batas
113	9171046,675	648723,602	49,566	Batas
114	9171058,303	648727,519	49,358	Batas
115	9171059,834	648729,894	49,280	Batas
116	9171062,124	648739,296	49,537	Batas
117	9171053,765	648744,143	49,544	Batas
118	9171045,072	648748,152	49,530	Batas
119	9171036,135	648754,115	49,660	Batas
120	9171029,879	648758,703	49,605	Batas
121	9171022,788	648740,728	49,700	Batas
122	9171009,327	648670,825	49,616	Batas
123	9171008,664	648656,758	49,553	Batas
124	9171008,247	648644,779	49,525	Batas
125	9171008,158	648630,486	49,504	Batas
126	9171140,521	648473,683	49,148	Batas
127	9171143,407	648469,575	49,120	Batas
128	9171150,426	648420,327	49,258	Batas
129	9171181,548	648424,914	49,375	Batas
130	9172389,184	648944,299	50,393	Batas
131	9172390,943	648980,895	50,529	Batas
132	9172628,968	649044,421	50,153	Batas
133	9172630,344	649035,869	49,881	Batas
134	9172632,039	649032,425	49,940	Batas
135	9172637,663	649026,518	49,877	Batas
136	9172642,348	649016,820	50,048	Batas
137	9172642,446	649012,285	49,882	Batas
138	9172642,217	649007,544	49,927	Batas
139	9172644,012	649002,793	49,924	Batas
140	9172646,660	648997,745	49,852	Batas
141	9172650,840	648994,455	49,886	Batas

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
142	9172656,384	648989,627	49,946	Batas
143	9172658,853	648986,405	49,953	Batas
144	9172660,414	648982,768	49,854	Batas
145	9172386,041	648891,318	50,184	Batas
146	9172340,785	648881,401	50,609	Batas
147	9172323,035	648875,543	50,543	Batas
148	9172327,829	649056,361	50,388	Batas
149	9172347,073	649061,247	50,351	Batas
150	9174676,044	649450,465	49,978	Batas
151	9174872,823	649507,478	49,581	Batas
152	9174874,451	649435,179	49,564	Batas
153	9173074,978	649700,935	50,950	Batas
154	9173081,698	649671,917	51,001	Batas
155	9173252,824	649683,298	50,784	Batas
156	9173251,561	649695,944	50,109	Batas
157	9173248,784	649721,771	49,972	Batas
158	9173384,296	649691,376	50,608	Batas
159	9173371,991	649658,293	50,529	Batas
160	9172951,332	648399,231	52,516	Batas
161	9172891,578	648389,376	52,691	Batas
162	9172895,305	648359,126	52,507	Batas
163	9172877,707	648354,413	52,654	Batas
164	9172866,340	648426,463	52,599	Batas
165	9172827,962	648417,747	52,659	Batas
166	9172836,710	648419,243	52,497	Batas
167	9172838,649	648422,691	52,476	Batas
168	9172806,880	648414,269	52,648	Batas
169	9172799,315	648412,857	53,056	Batas
170	9172821,233	648480,399	52,283	Batas
171	9172930,228	648512,403	52,160	Batas
172	9172838,183	648168,007	52,544	Batas
173	9172830,863	648166,161	53,031	Batas
174	9172580,851	648106,960	52,707	Batas
175	9172590,925	648109,134	52,574	Batas
176	9172615,058	648115,106	52,584	Batas
177	9172633,605	648121,597	52,566	Batas

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
178	9172582,777	648407,162	52,347	Batas
179	9172582,773	648407,125	52,294	Batas
180	9172601,707	648411,643	52,216	Batas
181	9172556,770	648398,698	52,293	Batas
182	9172547,213	648395,906	52,264	Batas
183	9172546,994	648396,081	52,191	Batas
184	9172360,991	648053,587	49,164	Batas
185	9172370,883	648055,550	48,907	Batas
186	9172335,991	648331,879	48,473	Batas
187	9172345,044	648335,096	48,521	Batas
188	9172354,486	648337,138	48,491	Batas
189	9171779,345	647864,053	49,180	Batas
190	9171826,767	647868,544	49,021	Batas
191	9171830,466	647833,585	48,751	Batas
192	9171830,539	647833,324	48,719	Batas
193	9171777,907	647827,901	48,831	Batas
194	9172955,765	649009,714	51,045	Batas
195	9172947,491	648999,195	50,507	Batas
196	9172949,373	649115,207	51,132	Batas
197	9172933,597	649117,561	50,806	Batas
198	9170501,156	647607,181	52,779	Batas
199	9170551,522	647278,647	51,792	Batas
200	9170731,106	647313,311	51,556	Batas
201	9170685,006	647645,444	52,009	Batas
202	9171803,377	648005,041	50,475	Batas
203	9171813,547	648008,411	50,992	Batas
204	9171796,361	648184,638	50,542	Batas
205	9171778,184	648181,958	50,374	Batas
206	9171862,897	648018,055	50,671	Batas
207	9171847,115	648192,334	50,217	Batas
208	9171978,511	648214,964	49,672	Batas
209	9171980,529	648212,762	49,798	Batas
210	9171987,927	648214,341	49,615	Batas
211	9171995,479	648216,623	49,772	Batas
212	9172004,988	648219,337	49,626	Batas
213	9172014,651	648224,051	49,443	Batas

Titik	Utara (m)	Timur (m)	Elevasi (m)	Keterangan
214	9172030,804	648229,986	49,658	Batas
215	9172081,063	648246,030	49,722	Batas
216	9172111,984	648256,498	50,303	Batas
217	9172118,573	648258,639	49,872	Batas
218	9172144,362	648265,558	49,975	Batas
219	9172122,817	648202,882	49,747	Batas
220	9172129,148	648203,570	49,849	Batas
221	9172189,583	648036,874	50,310	Batas
222	9172177,324	648035,492	49,852	Batas
223	9172177,450	648035,043	49,917	Batas
224	9172159,602	648035,059	50,240	Batas
225	9172149,165	648056,539	50,365	Batas
226	9172112,742	648051,658	50,383	Batas
227	9172114,371	648031,614	50,256	Batas
228	9172153,945	648032,710	50,223	Batas

Lampiran 2. Data Aset Desa Carangrejo

DATA TANAH KAS DESA MILIK DESA CARANGREJO						
No	Asal Tanah Milik Desa/Tanah Kas Desa	Desa	Dusun	Keterangan	Jenis Penggunaan	Luas (m ²)
1	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kepala Desa	Sawah	5168
2	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kepala Dusun Carangrejo	Sawah	21350
3	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kepala Dusun Carangpuspo	Sawah	4414
4	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kepala Dusun Cangkringmalang	Sawah	12300
5	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kaur TU	Sawah	10750
6	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kasi Pelayanan	Sawah	8150
7	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangpuspo	Kepala Desa	Sawah	25120
8	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangpuspo	Sekretaris Desa	Sawah	14358
9	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangpuspo	Kepala Dusun Carangpuspo	Sawah	11150
10	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangpuspo	Kaur Keuangan	Sawah	11950
11	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Kandangan	Kepala Desa	Sawah	7557
12	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Kandangan	Kepala Dusun Kandangan	Sawah	22550
13	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Kandangan	Kasi Pemerintahan	Sawah	9950
14	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Cangkringmalang	Kasi Pemerintahan	Sawah	5597
15	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Cangkringmalang	Kasi Pelayanan	Sawah	2880

No	Asal Tanah Milik Desa/Tanah Kas Desa	Desa	Dusun	Keterangan	Jenis Penggunaan	Luas (m ²)
16	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Cangkringmalang	Kas Desa	Sawah	1936
17	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Cangkringmalang	Kas Desa	Sawah	11112
18	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Cangkringmalang	Sekretaris Desa	Sawah	5851
19	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Kedungmulyo	Kepala Desa	Sawah	8911
20	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Kedungmulyo	Sekretaris Desa	Sawah	3463
21	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Kedungmulyo	Kepala Dusun Kedungmulyo	Sawah	12050
22	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangpranti	Kepala Desa	Sawah	9446
23	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangpranti	Kepala Dusun Carangpranti	Sawah	19700
24	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kepala Dusun Carangrejo	Sawah	2680
25	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kas Desa	Sawah	1920
26	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Gongseng	Sekretaris Desa	Sawah	8470
27	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Kandangan	Kas Desa	Sawah	1415
28	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Pojokrejo	Kasi Kesra	Sawah	6727
29	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Pojokrejo	Kasi Perencanaan	Sawah	6803
30	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Lapangan Volly	Lapangan	800
31	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kantor Desa	Bangunan	2500
32	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangrejo	Kantor HKI/MHI	Bangunan	3500
33	Tanah Kas Desa	Carangrejo	Carangpranti	Lapangan	Lapangan	12983

Lampiran 3. Data Aset Desa Watudakon

‘DATA TANAH KAS DESA MILIK DESA WATUDAKON						
No	Asal Tanah Milik Desa/Tanah Kas Desa	Desa	Dusun	Keterangan	Jenis Penggunaan	Luas (m ²)
1	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kepala Desa	Sawah	13350
2	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kepala Desa	Sawah	25550
3	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kepala Desa	Sawah	21600
4	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jerukwangi	Kepala Desa	Sawah	7800
5	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kepala Desa	Sawah	1400
6	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Sekertaris Desa	Sawah	12800
7	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Sekertaris Desa	Sawah	7600
8	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Sekertaris Desa	Sawah	14600
9	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Sekertaris Desa	Sawah	1585
10	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kasun Rembugwangi	Sawah	23770
11	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jerukwangi	Kasun Rembugwangi	Sawah	2100
12	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kasun Rembugwangi	Sawah	1520
13	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kasun Rembugwangi	Sawah	3100
14	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kasun Watudakon	Sawah	15050
15	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kasun Watudakon	Sawah	14400
16	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kasun Jungkir	Sawah	2550
17	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kasun Jungkir	Sawah	9400
18	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kasun Jungkir	Sawah	8450
19	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kasun Jungkir	Sawah	8400
20	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kasun Jerukwangi	Sawah	7550

No	Asal Tanah Milik Desa/Tanah Kas Desa	Desa	Dusun	Keterangan	Jenis Penggunaan	Luas (m ²)
21	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jerukwangi	Kasun Jerukwangi	Sawah	6000
22	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kaur Keuangan	Sawah	2850
23	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kaur Keuangan	Sawah	2300
24	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kaur Keuangan	Sawah	3350
25	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jerukwangi	Kaur Keuangan	Sawah	6200
26	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kaur Kesra	Sawah	10550
27	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kaur Kesra	Sawah	7400
28	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kaur Pemerintahan	Sawah	9000
29	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jerukwangi	Kaur Pemerintahan	Sawah	3550
30	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kaur Pemerintahan	Sawah	1585
31	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Sekertaris Desa	Sawah	2850
32	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Sekertaris Desa	Sawah	2700
33	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Sekertaris Desa	Sawah	2750
34	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jerukwangi	Sekertaris Desa	Sawah	5750
35	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kaur TU & Umum	Sawah	3950
36	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jerukwangi	Kaur TU & Umum	Sawah	8150
37	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kaur Perencanaan	Sawah	950
38	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kaur Perencanaan	Sawah	6650
39	Tanah Kas Desa	Watudakon	Watudakon	Kaur Perencanaan	Sawah	7000
40	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Kepala Desa	Sawah	5000
41	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	Tanak Kas Desa	Lapangan	10000
42	Tanah Kas Desa	Watudakon	Rembugwangi	Kantor Balai Desa	Bangunan	320
43	Tanah Kas Desa	Watudakon	Jungkir	TK	Bangunan	720

Lampiran 4. Data Survei Data Harga Pasar

KODE TITIK	KODE ZONA	KOORDINAT LOKASI (UTM)		Indikasi Nilai Pasar Tanah/M2	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/M2	Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m2)
		Easting	Northing					
T05	GA	648154,588	9171051,989	Rp 1.121.304	Rp 1.170.384	64	1.086.000 s/d 1.207.000	Rp 1.147.000
T23		647929,140	9171048,397	Rp 1.186.297				
T24		648017,964	9170806,944	Rp 1.203.552				
T26	GB	649275,531	9172379,485	Rp 244.500	Rp 240.597	75	223.000 s/d 262.000	Rp 243.000
T27		649405,310	9172392,979	Rp 248.945				
T34		649359,852	9172399,565	Rp 228.345				
T32	GD	648601,193	9172134,223	Rp 311.626	Rp 304.698	74	262.000 s/d 308.000	Rp 285.000
T17		648436,777	9172076,682	Rp 308.441				
T30		648618,655	9171933,800	Rp 294.025				
T06	GE	648157,578	9170802,931	Rp 312.253	Rp 310.150	73	308.000 s/d 362.000	Rp 335.000
T07		648402,600	9170962,824	Rp 295.241				
T22		648225,474	9170999,671	Rp 322.956				
T14	GH	647940,827	9172199,558	Rp 262.350	Rp 246.591	75	223.000 s/d 262.000	Rp 243.000
T15		647987,923	9172088,433	Rp 251.488				
T16		648005,915	9172187,916	Rp 225.937				
T55	GC	647328,139	9173524,898	Rp 1.020.454	Rp 1.045.712	65	977.000 s/d 1.086.000	Rp 1.032.000
T56		647373,118	9173618,494	Rp 1.065.842				
T57		647361,697	9173561,322	Rp 1.050.840				

KODE TITIK	KODE ZONA	KOORDINAT LOKASI (UTM)		Indikasi Nilai Pasar Tanah/M2	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/M2	Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m2)
		Easting	Northing					
T36	GJ	646900,402	9171119,345	Rp 869.358	Rp 841.392	67	748.000 s/d 855.000	Rp 802.000
T37		646922,891	9171098,509	Rp 818.492				
T38		646735,830	9171159,165	Rp 836.325				
T43	GK	646925,277	9171689,660	Rp 987.863	Rp 958.453	66	855.000 s/d 977.000	Rp 916.000
T44		646916,810	9171861,640	Rp 925.668				
T45		646953,984	9171483,550	Rp 961.828				
T28	GL	646740,106	9172182,388	Rp 236.400	Rp 261.656	75	223.000 s/d 262.000	Rp 243.000
T49		646524,920	9172260,545	Rp 262.569				
T50		646606,581	9172108,498	Rp 286.000				
T46	GM	647088,219	9171803,265	Rp 230.185	Rp 243.688	75	223.000 s/d 262.000	Rp 243.000
T47		647088,219	9171742,146	Rp 237.681				
T48		647058,850	9171480,076	Rp 263.197				
T58	GO	647377,869	9173308,744	Rp 212.061	Rp 210.480	76	178.000 s/d 223.000	Rp 200.000
T59		647277,857	9173539,263	Rp 223.488				
T60		647251,729	9173430,122	Rp 195.890				
T39	GP	646915,580	9171014,206	Rp 227.005	Rp 232.622	75	223.000 s/d 262.000	Rp 243.000
T40		646785,801	9171058,657	Rp 236.476				
T41		646669,160	9171080,621	Rp 234.386				

KODE TITIK	KODE ZONA	KOORDINAT LOKASI (UTM)		Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/m ²	Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
		Easting	Northing					
T19	GS	648444,362	9170766,793	Rp 85.714	Rp 84.921	80	73.000 s/d 91.000	Rp 82.000
T20		648421,872	9170613,335	Rp 85.714				
T21		648448,871	9170804,607	Rp 83.333				
T02	GF	647909,891	9170688,189	Rp 310.084	Rp 334.456	73	308.000 s/d 362.000	Rp 335.000
T03		647760,828	9170703,479	Rp 368.105				
T04		647746,011	9170594,258	Rp 325.180				
T11	GT	648525,875	9171327,659	Rp 84.821	Rp 86.012	80	73.000 s/d 91.000	Rp 82.000
T25		648216,667	9172511,446	Rp 85.714				
T54		647407,654	9173212,718	Rp 87.500				
T51	GU	646522,059	9171258,310	Rp 82.143	Rp 77.513	80	73.000 s/d 91.000	Rp 82.000
T52		646371,467	9171498,156	Rp 75.000				
T53		646601,205	9172789,530	Rp 75.397				
T10	GX	647613,549	9171154,998	Rp 72.917	Rp 81.210	80	73.000 s/d 91.000	Rp 82.000
T13		646929,786	9170967,655	Rp 85.000				
T35		647474,798	9170795,658	Rp 85.714				
T78	GV	648982,065	9173207,588	Rp 76.786	Rp 76.190	80	73.000 s/d 91.000	Rp 82.000
T61		648638,106	9174512,152	Rp 75.000				
T64		648370,991	9173992,897	Rp 76.786				

KODE TITIK	KODE ZONA	KOORDINAT LOKASI (UTM)		Indikasi Nilai Pasar Tanah/M2	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/M2	Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m2)
		Easting	Northing					
T65	GY	648460,156	9173103,300	Rp 78.571	Rp 76.468	80	73.000 s/d 91.000	Rp 82.000
T66		648421,262	9172951,693	Rp 80.000				
T67		649193,847	9172669,118	Rp 70.833				
T68	GR	648232,614	9173130,208	Rp 202.603	Rp 200.790	76	178.000 s/d 223.000	Rp 200.000
T69		648135,776	9173121,212	Rp 195.714				
T70		648198,945	9173104,544	Rp 204.053				
T71	GQ	649056,737	9173096,154	Rp 187.018	Rp 206.692	76	178.000 s/d 223.000	Rp 200.000
T72		648841,895	9173103,562	Rp 241.614				
T73		648960,385	9173092,503	Rp 191.443				
T74	GI	648577,479	9174983,480	Rp 776.458	Rp 760.927	67	748.000 s/d 855.000	Rp 802.000
T75		648633,075	9174936,847	Rp 735.857				
T76		648640,218	9174836,438	Rp 770.467				

Lampiran 5. Tabel BTB MAPPI Kabupaten Jombang

Elemen Bangunan	Bangunan Rumah Tinggal			Bangunan Perkebunan (Semi Permanen)	Bangunan Gudang	Bangunan Gedung Bertingkat			Model Mall (Grade B)	Model Hotel (Bintang 3)	Model Apartement (Grade B)
	Mewah	Menengah	Sederhana			Rendah (Low-Rise)	Sedang (Mid-Rise)	Tinggi (High Rise)			
	2 Lantai	2 Lantai	1 Lantai	1 Lantai	1 Lantai	3 Lantai (< 5 Lantai)	8 Lantai+1 Basement (5-8 Lantai)	16 Lantai+2 Basement (> 8 Lantai)	4 Lantai + 1 Basement	8 Lantai	14 Lantai+2 Semi Basement
	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²
A. BIAYA LANGSUNG											
Pondasi	559.189	474.393	237.249	87.890	256.283	357.208	632.014	718.669	627.240	550.286	485.478
Struktur	1.141.184	928.672	456.390	300.754	801.697	898.000	1.077.090	1.536.557	1.032.694	1.059.813	1.298.716
Rangka Atap	160.987	103.489	153.801	64.695	268.843	84.356	49.253	26.339	0	0	7.361
Penutup Atap	206.093	119.586	115.904	87.941	74.169	136.397	61.460	35.362	115.816	98.387	15.333
Plafon	337.468	149.522	78.142	46.672	0	111.090	115.235	106.854	107.591	94.669	75.611
Dinding	945.118	500.665	320.639	252.746	238.619	298.413	495.532	672.441	434.346	843.794	935.655
Pintu dan Jendela	321.098	208.326	160.328	63.084	57.447	92.931	506.239	600.926	65.310	256.841	379.907
Lantai	559.413	256.614	138.980	20.653	188.585	191.199	45.719	37.758	311.753	414.030	251.031
Utilitas	264.029	151.523	143.108	63.629	3.703	117.057	417.261	504.257	1.557.372	1.882.510	1.056.414
TOTAL BIAYA LANGSUNG (A)	4.494.579	2.892.790	1.804.543	988.063	1.889.347	2.286.649	3.399.803	4.239.164	4.252.123	5.200.330	4.505.507
B. BIAYA TIDAK LANGSUNG											
Professional Fee	134.837	86.784	54.136	29.642	56.680	68.599	101.994	127.175	127.564	156.010	135.165
Biaya Perijinan	67.419	43.392	27.068	14.821	28.340	34.300	50.997	63.782	63.782	78.005	67.583
Keuntungan Kontraktor	449.458	289.279	180.454	98.806	188.935	228.665	339.980	423.916	425.212	520.033	450.551

Elemen Bangunan	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²	Rp / m ²
TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG (B)	651.714	419.455	216.659	143.269	273.955	331.564	492.971	614.679	616.558	754.048	653.298
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU (A+B)	5.146.293	3.312.244	2.066.201	1.131.332	2.613.302	2.618.213	3.892.774	4.853.843	4.868.681	5.954.378	5.158.805
PPN 10%	514.629	331.224	206.620	113.133	216.330	261.821	389.277	485.384	486.868	595.438	515.881
TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN	5.660.922	3.643.496	2.272.822	1.244.465	2.379.632	2.880.035	4.282.052	5.339.227	5.355.549	6.549.815	5.674.686
PEMBULATAN	5.660.000	3.640.000	2.270.000	1.240.000	2.380.000	2.880.000	4.280.000	5.430.000	5.360.000	6.550.000	5.670.000

Lampiran 6. Gambar Pengukuran dilapangan



Gambar Pengukuran *Real Time Kinematik* (RTK) Aset Desa Desa Watudakon



Gambar Proses Validasi Batas Administrasi Desa










Gambar Pengukuran *Real Time Kinematik* (RTK) Aset Desa Desa Carangrejo

Lampiran 7. Gambar Pengambilan Data Harga Pasar




Gambar	Keterangan
	<ul style="list-style-type: none"> -Zona GT - Sawah - Dusun Cangkringmalang, Desa Carangrejo - Penawaran - Luas Tanah 1400 m² - Koordinat (x,y) (648216,666 ; 9172511,446)
	<ul style="list-style-type: none"> -Zona GX - Sawah - Dusun Carangpuspo, Desa Carangrejo - Penawaran - Luas Tanah 2400 m² - Koordinat (x,y) (647613.548 ; 9171154.998)
	<ul style="list-style-type: none"> -Zona GA - Sawah - Dusun Carangpuspo, Desa Carangrejo - Transaksi - Luas Tanah 240 m² - Koordinat (x,y) (648154.588 ; 9171051.989)

Lampiran 8. Gambar Lokasi Aset Desa Desa Carangrejo dan Watudakon

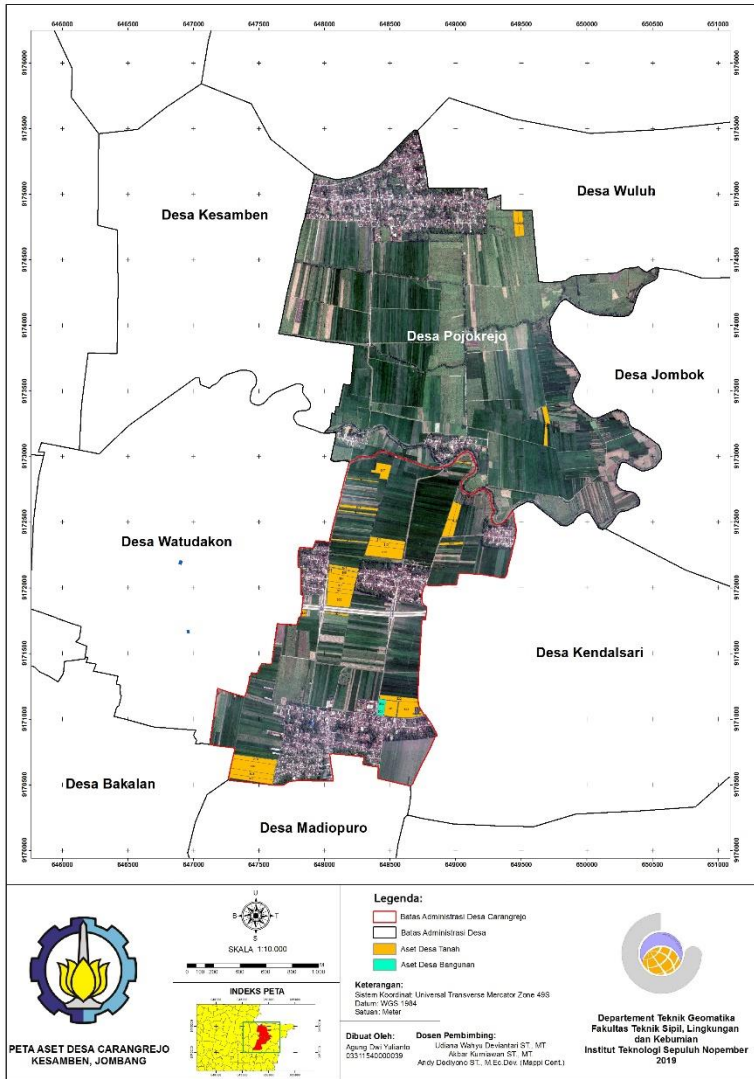
Dokumentasi Aset Desa Watudakon	
Gambar Lokasi	Lokasi Nomor
	S7, S20, S28, S10, dan S02
	S15, S27, dan S39
	L01
	S13
	S26, S06, S25, S08 dan S05

Gambar Lokasi	Lokasi Nomor
	B01
	B02

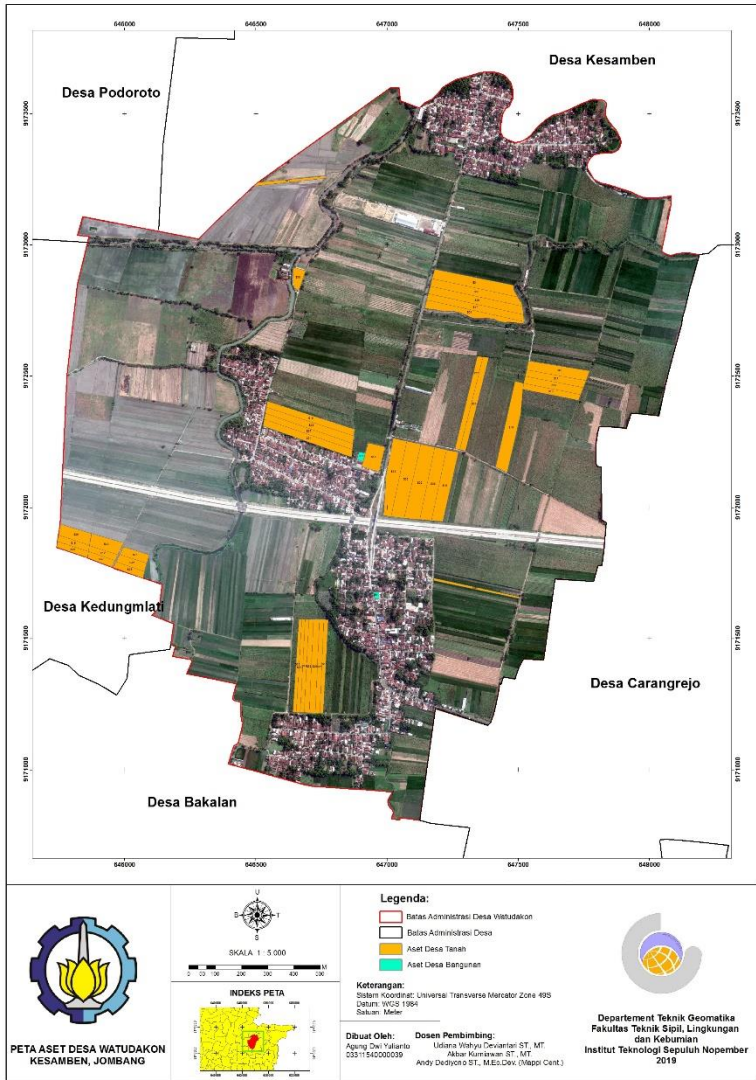
Dokumentasi Aset Desa Carangrejo	
Gambar Lokasi	Lokasi Nomor
	S11, S12, dan S13
	S01, S02, S03, S04, S05, dan S06
	S22 dan S23

Gambar Lokasi	Lokasi Nomor
	B01
	B02
	S14, S15, S16, S17 dan S18

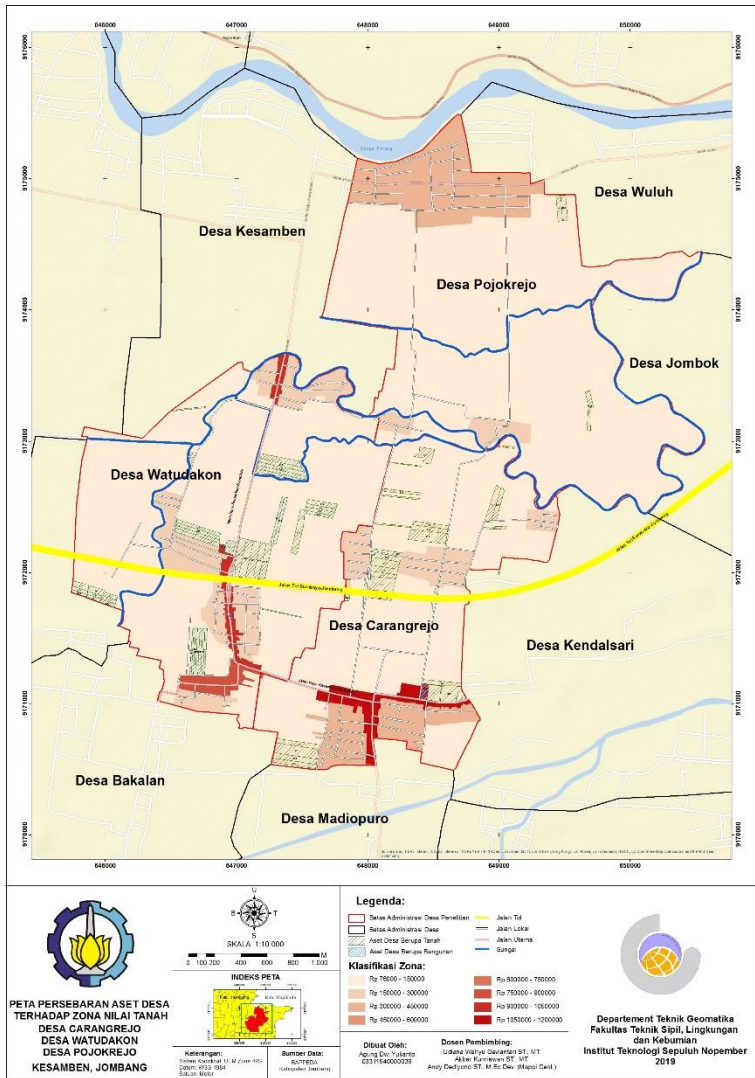
Lampiran 9. Peta Tematik Persebaran Aset Desa Desa Carangrejo



Lampiran 10. Peta Tematik Persebaran Aset Desa Desa Watudakon



Lampiran 11. Peta Tematik Persebaran Aset Desa Terhadap Zona Nilai Tanah Desa Carangrejo, Desa Watudakon dan Desa Pojokrejo



Halaman ini sengaja dikosongkan

BIODATA PENULIS



Agung Dwi Yulianto, lahir di Surabaya, pada tanggal 28 Juli 1997. Anak terakhir dari 2 bersaudara. Pada tahun 2003, penulis memulai pendidikan formal di sekolah dasar di SDN Carangrejo 1, Kecamatan Kesamben, Jombang. tahun 2009 melanjutkan ke Sekolah Menengah Pertama di SMPN 1 Sumobito, Kabupaten Jombang dan tahun 2012 melanjutkan sekolah di SMAN Mojoagung Jombang. Setelah lulus dari SMA, penulis mendapatkan kesempatan untuk melanjutkan sekolah di kota Surabaya, tepatnya di Institut Teknologi Sepuluh Nopember, sebagai mahasiswa S-1 jurusan Teknik Geomatika pada tahun 2015. Selama menjalani proses perkuliahan, penulis aktif dalam Organisasi Mahasiswa dalam lingkup kampus sebagai Staff Disivi Seni dan Olahraga (2016/2017) serta menjadi Ketua Divisi Seni dan Olahraga HIMAGE-ITS (2017/2018) dan aktif dalam Organisasi Unit Kegiatan Mahasiswa di Sepak Bola ITS (2016/2017). Untuk menyelesaikan studi S-1, penulis memilih bidang keahlian Kadaster, yaitu Penilaian Tanah, dengan judul tugas akhir “Analisis Pengelolaan Aset Desa Secara Spasial Untuk Tujuan Inventarisasi Aset Desa (Studi Kasus: Desa Carangrejo dan Desa Watudakon, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang)”.