

---

# **METODOLOGI PENILAIAN TANAH UNTUK BERBAGAI KEBUTUHAN**

---

Prof. DR. Endriatmo Soetarto, MA

---

# MAKNA PENILAIAN TANAH

- *Land valuation* (German, Jerome C., Dennis Robinson and Joan Youngman 2000):  
*to establish a relationship between property characteristics and sale prices, thereby permitting an estimate of the market value of other properties not subject to a recent sale.*
  - Dalam definisi konvensional tersebut penilaian tanah ditujukan semata-mata untuk kepentingan ekonomi pasar tanah dan pajak.
  - Tanah tidak hanya mengandung nilai ekonomi dan berharga sebagai komoditi, karena “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” (UUPA 1960 Pasal 6).
-

---

# MAKNA PENILAIAN TANAH

- Banyak metode bisa digunakan untuk menghasilkan penilaian tanah demi kepentingan pajak dan pasar tanah, seperti (German, Jerome C., Dennis Robinson and Joan Youngman 2000):
    - Metode tradisional: *Comparable Sales, Income Analysis, Cost Analysis, Cost of Development*
    - Metode berbasis GIS: *computer-assisted mass appraisal (CAMA)* yang bisa menggabungkan antara data harga penjualan dan karakter lokasi dimana tanah tersebut terletak.
  - Metode ini kurang mampu menggambarkan nilai tanah secara sosial dan ekologis dari keberadaannya bagi masyarakat di suatu kawasan
-

---

# PENDEKATAN SOSIAL-HISTORIS & AGROEKOLOGIS DALAM PENILAIAN TANAH

- Nilai tanah terkait dengan lokasi geografisnya.
  - Lokasi dimana sebidang tanah terletak memiliki karakter sosial, ekologis, dan historis.
  - Karakter sosial (Akhrum-Lodi, 2007; Mosse 2007):
    - Hubungan-hubungan sosial yang terbentuk diantara subyek terhadap suatu obyek agraria
    - Dialektika hubungan tersebut diartikulasikan (salah satunya) oleh relasi produksi dan menciptakan sistem akumulasi modal
    - Sistem akumulasi modal tertentu bisa menciptakan kemiskinan kronis bagi sebagian orang atau kesejahteraan bagi sebagian lainnya
-

---

# PENDEKATAN SOSIAL-HISTORIS & AGROEKOLOGIS DALAM PENILAIAN TANAH

- Karakter agroekologis (Planck, 1990; Altieri, 2002; Altieri & Nicholls, 2005):
    - Gabungan dari berbagai sistem agraria yang saling berkaitan dalam hubungan ketergantungan dan membentuk suatu kawasan dengan karakter bentang alam yang khas (pemukiman perkotaan, sistem wanatani, perkebunan dan persawahan, pertambakan dan hutan mangrove, dst.)
    - *“agroecology has emerged as the discipline that provides the basic ecological principles for how to study, design and manage agro-ecosystems that are both productive and natural resource conserving, and that are also culturally sensitive, socially just and economically viable”* (Altieri&Nicholls, 2006).
-

# PENDEKATAN SOSIAL-HISTORIS & AGROEKOLOGIS DALAM PENILAIAN TANAH

- Karakter historis (Planck 1990; Fauzi, 1999; Fauzi, 2005):
  - Jenis-jenis sistem agraria dan relasi sosial yang mendasarinya tumbuh karena proses sejarah dan kekuatan-kekuatan sosial, serta politik dan ekonomi yang melatarinya (kolonialisme dan imperialisme, kapitalisme dan neoliberalisme, sosialisme, dst.)
  - Di Sulawesi Tengah terdapat sistem agraria mulai dari perladangan berpindah, padi lahan kering, sawah lahan basah sampai dengan perkebunan coklat yang dikelola perusahaan. Sistem agraria ini merefleksikan:
    - Absennya pengaruh kolonialisme, sehingga sistem perladangan berpindah yang bersifat subsisten dan terkonsentrasi pada produksi tanaman pangan masih ditemukan;
    - Adanya jejak kolonialisme ditandai dengan sistem pertanian menetap, yaitu sawah lahan basah. Sistem ini diintroduksi Belanda untuk membuat masyarakat mudah dikontrol di satu tempat, tidak berpindah-pindah.
    - Adanya penetrasi kapitalisme dengan masuknya perusahaan besar menguasai ratusan hektar tanah perkebunan coklat, juga termasuk pemilik-pemilik perkebunan coklat luas secara individual

---

# PENDEKATAN SOSIAL-HISTORIS & AGROEKOLOGIS DALAM PENILAIAN TANAH

- Setiap sistem agraria yang terbentuk oleh proses sejarah juga mengandung berbagai jenis relasi sosial produksi yang berubah-ubah sejalan dengan kekuatan-kekuatan yang mempengaruhinya, misalnya:
    - Relasi produksi yang bersifat informal, guyub, resiprokal dan gotong-royong ditemukan pada sistem agraria subsisten
    - Relasi produksi yang kontraktual, berbasis upah, dan kompetitif, ditemukan pada sistem agraria komersial
    - Keduanya tidak berada secara terpisah, tetapi bisa berkaitan sebagai suatu proses perubahan sosial karena sejarah masuknya kekuatan kapitalisme di suatu tempat.
-

---

# NILAI TANAH DALAM KONTEKS SOSIAL-HISTORIS DAN AGROEKOLOGIS

- Adanya pemahaman karakter sosial-historis dan agroekologis yang terdapat di suatu wilayah dimana sebidang tanah terletak, berimplikasi pada proses penilaian tanah sbb:
    - Visi penilaian tanah perlu diluaskan keluar dari keterbatasannya sebagai instrumen ekonomi pasar tanah dan pajak.
    - Dengan visi yang lebih luas, maka penilaian tanah ditujukan kepada penentuan nilai tanah yang tidak saja berkait pada peruntukkan dan nilai ekonomi yang dimilikinya, tetapi juga dihubungkan dengan faktor keberlanjutan kekayaan alam dan faktor sosio-historis, seperti: pertimbangan ketimpangan struktur penguasaan tanah.
    - Sebagai contoh: tanah pertanian berupa kebun coklat di sekitar kawasan hutan dimana banyak terdapat petani tak bertanah memiliki nilai yang rendah agar membuka akses bagi petani tak bertanah dan meredam laju konversi hutan. Pajak tanah memang menjadi rendah, tetapi bisa dikompensasi kepada pajak penghasilan.
-

---

# NILAI TANAH DALAM KONTEKS SOSIAL-HISTORIS DAN AGROEKOLOGIS

- Metode matematis untuk mengkuantifikasi nilai kualitatif faktor agroekologis dan sosio-historis membutuhkan penyelidikan dan inovasi.
- Inovasi metode mensyaratkan keberanian untuk keluar dari konvensionalitas, menembus titik-titik buta (*blind spots*) dan membuang diri keluar dari zona nyaman: *business as usual*.
- Sebab agenda utama penilaian tanah: Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

**SELAMAT BERKREASI!**

---

---

# Bibliografi

- Akhram-Lodi, A.H. 2007. Land, Markets and Neoliberal Enclosure: an agrarian political economy perspective. *Third World Quarterly*, Vol. 28, No. 8, 2007, pp 1437 –1456. Routledge. London.
  - Altieri, M.A. 2002. Agroecology: the science of natural resource management for poor farmers in marginal environments. *Agriculture, Ecosystems and Environment* 1971 (2002) 1–24. Elsevier.
  - Altieri, M.A. & Nicholls, C.I. 2005. *Agroecology and the Search for a Truly Sustainable Agriculture*. Basic Textbooks for Environmental Training. University of California, Berkeley
  - Fauzi, N. 1999. *Petani dan Penguasa*. Insist. KPA. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. 316 hal.
  - Fauzi, N. 2007. *Gerakan-Gerakan Rakyat Dunia Ketiga*. Insist Press. Yogyakarta. 225 hal.
  - German, Jerome C., Dennis Robinson and Joan Youngman. 2000. Traditional Methods and New Approaches to Land Valuation (Land Lines Article). <http://www.lincolninst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=295>
  - Planck, U (ed).1990. *Sosiologi Pertanian*. Yayasan Obor Indonesia. Jakarta
  - Mosse 2007. *Power and Duarability of Poverty: a critical exploration of the links between culture, marginality and chronic poverty*. CPRC Working Paper.
-