

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Tanah

2.1.1 Definisi Tanah

Tanah memiliki banyak arti dan definisi. Berbagai pakar dan ilmu telah memberikan pengertian terhadap tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah didefinisikan sebagai permukaan atau lapisan bumi yang berada pada bagian paling atas; keadaan bumi pada suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Pengertian tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah tanah merupakan permukaan bumi. Dari pasal tersebut dapat dikatakan bahwa hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.

Menurut Eckert (1990), terdapat dua arti tanah. Tanah dengan arti lahan (*site*) adalah permukaan bumi yang berupa daratan dengan kekayaan yang berada di atasnya meliputi benda padat, cair, dan gas. Sedangkan tanah (*soil*) yang dimaksud dalam hal ini diartikan sebagai benda padat, cair, dan gas yang tersusun

oleh bahan-bahan dari dalam tanah berupa bahan organik dan anorganik. Di masa sekarang ini, banyak orang menjadikan tanah sebagai barang investasi yang menjanjikan karena memberi keuntungan yang tinggi. Selain itu, investasi tanah juga dapat mendorong seseorang untuk melakukan spekulasi akan keberadaan di masa mendatang. Hal ini disebabkan karena ketersediaan lahan saat ini semakin terbatas, sedangkan permintaan lahan semakin tinggi, sehingga nilai tanah akan semakin naik. Apalagi untuk lahan yang berada dekat dengan pusat-pusat kota.

2.1.2 Nilai Tanah

Nilai dapat diartikan sebagai suatu benda atau barang (Hidayati dan Harjanto, 2003). Dengan demikian, nilai memiliki definisi sebagai suatu benda atau barang yang akan memberi arti bagi seseorang jika benda atau barang tersebut memberikan nilai kepada orang itu. Nilai tanah memiliki berbagai pengertian. Hal ini tergantung pada tujuan, konteks, dan sudut pandangnya. Secara definisi, nilai tanah berarti kekuatan nilai yang dimiliki tanah untuk dapat ditukar dengan barang lain. Tanah dengan produktifitas kurang baik akan memiliki harga yang rendah karena hanya dapat digunakan untuk kepentingan-kepentingan tertentu.

Nilai tanah adalah pengukuran atas tanah yang didasarkan pada realitasnya yaitu nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung . Nilai tanah langsung adalah pengukuran atas kemampuan tanah yang memberikan nilai ekonomis dan produktifitasnya secara langsung, contohnya tanah pertanian. Sedangkan nilai tanah tidak langsung adalah pengukuran atas kemampuan yang dimiliki tanah untuk memberikan nilai ekonomis dan produktifitasnya dilihat dari sisi letak strategis suatu tanah, contohnya tanah yang terletak di pusat kota (Jayadinata, 1999).

Menurut Goldberg dan Chinloy (1941), nilai tanah dapat diukur dengan tiga karakteristik. Karakteristik pertama adalah karakteristik fisik yang berisi atribut tanah seperti ketinggian lokasi, jenis tanah, dan lain-lain yang dapat memberikan gambaran tentang wilayah suatu tanah. Karakteristik kedua adalah karakteristik lokasi yang berisi tentang interaksi antara tanah dengan aktifitas di atasnya seperti penggunaan tanah, aksesibilitas, fasilitas, utilitas, dan sosial budaya. Dan karakteristik ketiga adalah karakteristik legal yang memuat tentang status kepemilikan tanah. Selain itu, nilai tanah juga dipengaruhi oleh faktor non-manusia yang berkaitan dengan eksternalitas. Jika dipengaruhi oleh eksternalitas positif seperti dekat dengan pusat kota, bebas banjir, adanya fasilitas transportasi, dan sebagainya maka tanah akan memiliki nilai yang tinggi. Sedangkan tanah yang dipengaruhi oleh eksternalitas negative seperti jauh dari pusat kota, rawan bencana, dekat dengan sampah, lingkungan bising, dan sebagainya maka tanah akan memiliki nilai yang rendah.

2.1.3 Harga Tanah

Harga tanah adalah pengukuran atas nilai tanah melalui mekanisme pasar tanah yang didasarkan pada harga nominal uang untuk satuan luas tanah tertentu (Putro, 2014). Harga tanah ditetapkan berdasarkan penilaian atas suatu tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa nilai tanah dapat mempengaruhi harga tanah.

Menurut Chapin (1995) harga tanah sangat dipengaruhi oleh lokasi tanah tersebut. Struktur dan atribut lokasi yang berpengaruh terhadap harga tanah adalah:

- 1) Harga tanah dan nilai tanah akan lebih tinggi jika berdekatan atau berada di wilayah pusat kota dan pusat perdagangan dibandingkan tanah yang berada di wilayah lain;
- 2) Harga tanah dan nilai tanah tertinggi kedua setelah pusat wilayah kota dan perdagangan adalah harga dan nilai tanah yang berada di wilayah pusat pertokoan dan perkantoran;
- 3) Tanah yang berada di luar area tersebut memiliki harga dan nilai yang semakin rendah.

2.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Menurut Fahirah, dkk (2010) terdapat beberapa faktor yang telah teridentifikasi mempunyai pengaruh terhadap nilai tanah, diantaranya adalah:

2.2.1 Faktor Fisik

Faktor fisik merupakan faktor yang mudah teridentifikasi dapat mempengaruhi nilai tanah karena keadaan fisik dari suatu bidang tanah dapat dilihat secara langsung. Menurut Fahirah, dkk (2010), beberapa faktor fisik yang dapat berpengaruh terhadap nilai tanah adalah:

- 1) Kondisi Alam (Lingkungan)

a. Struktur/Jenis Tanah

Tanah memiliki struktur dan jenis yang berbeda di setiap wilayah. Perbedaan struktur dan jenis tanah ini dapat memberi pengaruh terhadap nilai tanah di wilayah tersebut. Misalnya, jenis tanah gambut atau rawa akan memiliki nilai yang berbeda dengan jenis tanah pasir.

b. Temperatur/Suhu

Temperatur atau suhu merupakan salah satu factor fisik yang dapat dirasakan langsung oleh manusia. Kebanyakan orang menginginkan tempat tinggal yang dapat memberikan rasa nyaman. Mereka cenderung memilih tempat yang mempunyai temperatur udara yang sejuk dibandingkan dengan tempat yang panas atau dingin.

c. Kontur/Kemiringan Tanah

Kontur tanah menjadi factor yang penting saat mendirikan bangunan. Tanah dengan kontur yang tidak terlalu miring atau datar akan memberikan stabilitas yang lebih baik bagi bangunan yang ada di atasnya.

d. Bebas Banjir

Kondisi tanah yang berada di wilayah bebas banjir akan memberikan kenyamanan bagi pengguna tanah karena bangunan yang berada di atas tanah tersebut dapat memenuhi aspek keselamatan.

2) Luas Tanah dan Bangunan

Tanah dan bangunan yang memiliki luas lebih besar bernilai lebih tinggi karena selain dapat diperuntukkan sebagai tempat tinggal juga dapat dibangun menjadi area taman yang menjadi pelengkap suatu tempat tinggal.

3) Posisi

Faktor posisi dapat mempengaruhi nilai tanah. Misalnya, tanah yang terletak di sudut pada suatu blok perumahan akan memiliki luas tanah

yang lebih besar dibandingkan dengan tanah yang terletak di tengah. Hal inilah yang menyebabkan tanah yang terletak di sudut memiliki nilai yang lebih tinggi karena berada di posisi yang strategis.

2.2.2 Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi merupakan faktor yang berkaitan dengan keadaan pasar tanah pada suatu tempat. Menurut Fahirah, dkk (2010) faktor ekonomi yang berpengaruh terhadap nilai tanah adalah:

1) Permintaan

Tanah menjadi bernilai ketika banyak orang yang menginginkan tanah tersebut, sehingga nilai tanah akan sangat bergantung pada seberapa banyak permintaan akan suatu tanah. Faktor permintaan sangat berpengaruh terhadap nilai tanah karena sangat berkaitan erat dengan daya beli masyarakat akan tanah, tingkat pendapatan masyarakat, dan tingkat suku bunga.

2) Penawaran

a. Jumlah tanah yang tersedia

Ketersediaan jumlah tanah yang semakin terbatas dikarenakan permintaan yang semakin tinggi membuat keberadaan tanah menjadi langka. Saat ini kelangkaan tanah sudah banyak ditemui khususnya di kota-kota besar yang menyebabkan sulitnya memperoleh tanah. Hal inilah yang kemudian memicu kenaikan nilai tanah.

b. Manfaat tanah

Tanah memiliki banyak manfaat bagi pemiliknya, seperti dapat digunakan untuk mendirikan tempat tinggal, sebagai lahan untuk faktor produksi, dan lain sebagainya. Semakin tinggi manfaat yang dapat dirasakan oleh pemilik tanah, maka akan semakin tinggi pula nilai tanah tersebut.

2.2.3 Faktor Sosial

Menurut Fahirah, dkk, (2020), faktor social yang dapat mempengaruhi nilai tanah adalah sebagai berikut:

1) Jumlah penduduk

Jumlah penduduk berkaitan dengan jumlah permintaan akan suatu tanah. Semakin banyak penduduk maka permintaan tanah akan semakin tinggi, sehingga nilai tanah akan semakin tinggi juga. Hal ini dikarenakan banyak orang yang memerlukan tanah sebagai lahan tempat tinggal.

2) Kepadatan penduduk

Kepadatan penduduk erat kaitannya dengan jumlah tenaga kerja, tingkat pendapatan, upah, dan daya beli masyarakat. Hal ini akan berpengaruh terhadap permintaan dan penawaran barang dan jasa, tak terkecuali tanah.

3) Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan akan berpengaruh terhadap nilai suatu tanah. Hal ini karena tingkat Pendidikan merupakan cerminan dari karakteristik masyarakat di suatu tempat dan akan membentuk suatu pola penggunaan lahan tertentu.

4) Tingkat kejahatan/keamanan

Tingkat keamanan yang tinggi akan membuat minimnya kejahatan yang terjadi, sehingga dapat memberikan rasa nyaman dan aman bagi orang yang menempati tempat tinggal. Kawasan dengan tingkat keamanan yang tinggi tentukan akan lebih diminati oleh orang. Hal ini mengakibatkan tanah yang berada di Kawasan dengan tingkat keamanan yang tinggi memiliki nilai yang tinggi pula.

5) Pola hidup masyarakat

Pola hidup masyarakat dibentuk melalui aktifitas sosial yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Pola hidup masyarakat ini dapat dilihat pada karakteristik penduduk seperti tingkat ekonomi, Pendidikan, dan lain-lain. Pola hidup masyarakat yang cenderung biasa dan sederhana akan berpengaruh pada pemanfaatan lahan yang lebih sederhana atau tidak mewah.

6) Peraturan pada Kawasan

Peraturan biasanya terdapat pada Kawasan tanah yang telah digunakan untuk mendirikan suatu tempat tinggal. Peraturan diciptakan untuk mendukung lingkungan yang aman dan nyaman bagi orang yang menempati tempat tersebut.

2.2.4 Faktor Pemerintah

Faktor pemerintah dapat berpengaruh terhadap nilai tanah. Hal ini dikarenakan faktor pemerintah tersebut berkaitan erat dengan peraturan dan hukum yang berlaku pada suatu wilayah seperti ketentuan pajak tanah, ketentuan perizinan, ketentuan zoning, peraturan lingkungan, dan lain sebagainya (Agus Prawoto, 2013)

2.2.5 Aksesibilitas

Faktor kedekatan jarak tanah terhadap pusat kota berdampak pada kemudahan akses di wilayah tersebut, sehingga dapat mempengaruhi terhadap nilai tanah. Menurut Fahirah, dkk (2010) faktor kemudahan akses atau aksesibilitas yang dapat mempengaruhi nilai suatu tanah adalah:

1) Ketersediaan transportasi umum

Adanya transportasi umum di sekitar Kawasan tanah, khususnya tanah yang akan didirikan tempat tinggal diatasnya, dapat mempermudah mobilitas pemilik tanah. Jika Kawasan tanah tersebut semakin mudah dijangkau oleh transportasi umum, maka peminat tanah tersebut akan semakin tinggi karena mereka akan mudah melakukan aktifitasnya. Hal ini tentunya berdampak pada nilai tanah tersebut.

2) Kondisi jalan

Kondisi jalan yang baik di sekitar Kawasan tanah akan memberikan kenyamanan bagi pemilik tanah karena akses menuju Kawasan tersebut akan mudah dilalui. Sebaliknya, jika kondisi jalan di sekitar Kawasan tanah buruk, maka pemilik tanah akan sulit menjangkau Kawasan tersebut. Hal ini dapat menjadi pertimbangan seseorang dalam membeli tanah dan tentunya juga akan mempengaruhi nilai tanah.

3) Lebar jalan

Jalan dengan kualitas yang baik akan memberikan kenyamanan bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Salah satu ciri jalan yang baik dapat dilihat dari lebar jalan tersebut. Semakin lebar dan luas suatu jalan, maka akan

semakin dapat memberikan pelayanan yang baik bagi pengguna jalan. Suatu tanah yang berada di jalanan yang lebar dan luas tentunya lebih diminati dibandingkan tanah yang berada di jalan yang sempit. Hal ini akan mempengaruhi harga tanah tersebut.

4) Jarak ke pusat kota

Tanah yang berada di Kawasan perkotaan akan lebih diminati oleh pembeli. Hal ini selain disebabkan karena di daerah perkotaan terdapat jumlah penduduk yang lebih banyak dibandingkan daerah lain, juga karena di daerah perkotaan tersedia berbagai fasilitas dan infrastruktur yang mendukung aktifitas manusia. Sehingga banyak pembeli yang ingin berinvestasi dengan membeli tanah di Kawasan perkotaan. Jika semakin banyak tanah diminati, maka permintaan akan tanah tersebut semakin tinggi dan menyebabkan harga tanah terus naik. Jadi, semakin dekat dengan pusat kota maka nilai tanah akan semakin tinggi.

5) Tingkat Kebisingan

Tingkat kebisingan menjadi salah satu faktor yang penting untuk dipertimbangkan pembeli dalam memilih tanah. Biasanya, tanah yang berada di pinggir jalan utama, dekat dengan pusat kota, atau dekat dengan pusat produksi seperti pabrik akan memiliki tingkat kebisingan yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang berada di dalam kampung, jauh dari pusat kota, atau berada di Kawasan perumahan. Tanah yang memiliki tingkat kebisingan lebih tinggi akan mempunyai nilai yang lebih rendah dibandingkan tanah dengan tingkat kebisingan rendah. Hal ini karena

pembeli akan merasa lebih nyaman jika berada pada daerah yang tenang atau tidak bising.

2.2.6 Ketersediaan Fasilitas

Faktor ketersediaan fasilitas menjadi salah satu faktor utama yang dapat mempengaruhi nilai tanah. Menurut Fahirah, dkk (2010), suatu tanah dengan fasilitas yang lengkap akan mempermudah dan menunjang segala fasilitas pemiliknya. Apalagi tanah yang memiliki prospek atau rencana untuk dibangun tempat tinggal. Semakin memadai fasilitas yang melengkapi tanah tersebut, maka akan semakin diminati oleh pembeli, sehingga berpengaruh terhadap nilai tanah yang akan semakin tinggi.

Menurut Fahirah, dkk (2010) faktor-faktor fasilitas yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain jaringan air bersih, listrik, telepon, fasilitas dan saran Pendidikan, kesehatan, pusat belanja, tempat atau taman bermain anak, sarana olahraga, serta sarana kebersihan dan pembuangan sampah. Jika fasilitas-fasilitas tersebut tersedia di sekitar Kawasan tanah, maka tanah tersebut akan semakin menjadi daya tarik para pembeli dan memnbuat nilai tanah semakin tinggi.

2.3 Ordinary Least Square (OLS)

Ordinary Least Square (OLS) adalah suatu metode ekonometrik dalam suatu persamaan linier, dimana terdapat variable penjelas yang disebut dengan variable independen dan variable yang dijelaskan disebut variable dependen (Damodar, 2004). Di dalam OLS variable dependen hanya ada satu, namun variable independen boleh berjumlah lebih dari satu. Jika variable independent (variable

bebas) yang digunakan hanya satu disebut dengan regresi linier sederhana. Sedangkan jika variable independent (variable bebas) yang digunakan berjumlah lebih dari satu maka disebut regresi linier berganda.

OLS merupakan metode regresi yang membuat jumlah kesalahan (*error*) kuadrat menjadi minimal. Model regresi linier dengan metode OLS harus memenuhi asumsi BLUE (*Best Linier Unbiased Estimator*) dalam proses pendugaan interval dan pengujian parameter regresi populasi. Asumsi-asumsi BLUE diantaranya adalah (1) Model regresi merupakan model linier pada setiap parameternya; (2) Variabel independen bukanlah stokastik (meskipun sampel berulang, namun memiliki nilai yang tetap) serta diantara dua variable atau lebih peubah-peubah bebas tidak terdapat hubungan linier yang sama persis (*no-multicollinearity*); (3) galat (*error term*) mempunyai nilai harapan nol; (4) galat (*error term*) memiliki varian yang konstan untuk semua observasi (*homoskedasticity*); (5) galat (*error term*) pada suatu observasi tidak memiliki hubungan dengan galat (*error term*) pada observasi lain (*no-autocorrelation*); (6) galat (*error term*) memiliki distribusi normal (Damodar, 2004)

2.4 Kerangka Pemikiran

