

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Nilai Tanah

2.1.1 Definisi Tanah

Tanah memiliki berbagai pengertian, yang berbeda-beda berdasarkan penggunaannya sesuai dengan tujuan dari definisi tersebut digunakan. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi tanah dapat diartikan:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali;
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)

Menurut definisi Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pengertian tanah secara yuridis adalah permukaan bumi. Definisi tanah berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang digunakan meliputi tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya. Dalam konsep ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Direktorat Penilaian Tanah, 2018). Menurut

Sutawijaya (2004), tanah adalah sumber daya yang menyediakan ruangan (*space*) untuk mendukung segala kebutuhan makhluk hidup.

Dari beberapa definisi tanah, dapat disimpulkan bahwa tanah merupakan lapisan permukaan bumi yang di atasnya melekat hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dapat dimanfaatkan untuk menunjang kehidupan makhluk hidup.

2.1.2 Konsep Harga dan Nilai Tanah

Nilai tanah dapat diartikan sebagai kemampuan suatu tanah dalam menghasilkan sesuatu dengan beberapa faktor-faktor tertentu yang dapat menghasilkan keuntungan ekonomi jika dimanfaatkan dengan baik (Kurniati, 2017).

Harga tanah merupakan cerminan dari tinggi rendahnya nilai tanah, sehingga dapat dikatakan sesuatu yang berharga pasti bernilai, begitu juga dengan tanah (Safitri, 2016). Lokasi tanah sangat berpengaruh terhadap harga tanah, lokasi yang mempengaruhi harga antara lain (Dani, 2006).

- 1) Semakin dekat dengan pusat perdagangan, maka harga tanah akan semakin tinggi
- 2) Wilayah yang dekat dengan pusat kerja dan pusat pertokoan di sekeliling Kota akan memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan dekat dengan wilayah perdagangan
- 3) Jika wilayah rumah semakin jauh dari lokasi tersebut diatas, maka nilai tanah akan semakin rendah

2.1.3 Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Nilai tanah di setiap wilayah tentu memiliki perbedaan karena sifat properti itu yang unik dan berbeda karena beberapa faktor, diantaranya:

2.1.3.1 Faktor Fisik

Nilai tanah tentu sangat dipengaruhi oleh fisik dari properti tersebut (Fahirah, 2010). Faktor fisik yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain :

1) Kondisi Alam (Lingkungan)

a) Struktur/Jenis tanah

Struktur tanah yang berbeda tentunya akan memiliki harga yang berbeda, seperti tanah padat, tanah liat, tanah berpasir, dan tanah berawa.

b) Temperatur/suhu

Suhu lingkungan disekitar tanah akan mempengaruhi tingkat kenyamanan orang yang hendak bertempat tinggal, sehingga tentunya hal ini akan memberikan nilai yang berbeda terhadap tanah yang memiliki suhu lingkungan yang berbeda.

c) Kontur/kemiringan tanah

Kemiringan tanah merupakan faktor yang sangat diperhatikan dalam mendirikan bangunan. Pada umumnya kondisi tanah datar lebih baik dalam mendirikan rumah, karena tanah datar yang stabil akan membuat bangunan lebih kokoh dan memberikan kenyamanan bagi penghuninya.

d) Bebas banjir

Kondisi kawasan yang bebas banjir tentunya sangat mempengaruhi kenyamanan penghuni dalam memilih lokasi tempat tinggal.

2) Luas Tanah dan Bangunan

Luas tanah dan bangunan yang semakin luas akan memberikan nilai yang lebih tinggi, hal ini karena semakin banyak ruang penghuninya dalam beraktivitas.

3) Posisi

Posisi sangat berpengaruh besar pada tanah, terlebih untuk tujuan residensial. Misalnya pada blok perumahan, biasanya posisi tanah di sudut akan memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan nilai tanah di posisi tengah blok perumahan, hal ini karena biasanya rumah yang terletak di sudut blok perumahan akan diberi kelebihan tanah dan lebih strategis dibandingkan rumah yang berada di bagian tengah.

2.1.3.2 Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi dari wilayah pasar properti akan sangat mempengaruhi harga properti. Kemampuan Finansial dari pelaku pasar dan manfaat finansial yang akan didapatkan dari kepemilikan properti pada suatu kawasan juga dapat menggambarkan keadaan pasar properti (Fahirah, 2010). Faktor ekonomi yang dapat mempengaruhi nilai antara lain:

1) Permintaan

Tanah merupakan properti yang nilainya terus meningkat karena adanya permintaan. Permintaan akan tanah untuk tujuan perumahan dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti daya beli masyarakat, tingkat pendapatan, dan tingkat suku bunga.

2) Penawaran

a) Jumlah lahan yang tersedia

Tanah memiliki jumlah yang tetap karena tidak dapat diproduksi. Suatu kawasan terlebih perkotaan, permintaan akan tanah akan terus meningkat, maka ketersediaan tanah kosong akan semakin berkurang. Biasanya kelangkaan tanah akan ditandai dengan sulitnya memperoleh lahan dalam mendirikan bangunan, dan kelangkaan ini akan menyebabkan harga tanah akan semakin naik.

b) Manfaat lahan

Manfaat suatu lahan tentu akan mempengaruhi harga. Misalnya, tanah yang digunakan untuk area pertanian dan perkebunan, bangunan properti komersial, dan properti residensial, masing-masing memiliki permintaan pasar yang berbeda.

2.1.3.3 Faktor Sosial

Faktor sosial erat kaitannya dengan preferensi sosial dari individu yang terhadap suatu properti. Pengaruh faktor sosial juga berpengaruh terhadap pemanfaatan lahan di suatu wilayah (Fahirah, 2010). Dengan demikian hal ini akan mempengaruhi nilai tanah. Faktor sosial tersebut dapat dipengaruhi oleh, antara lain;

1) Jumlah penduduk

Semakin meningkatnya jumlah penduduk di suatu wilayah, maka permintaan akan tanah juga akan meningkat, dan hal ini akan mempengaruhi nilai jual tanah.

2) Kepadatan Penduduk

Semakin terpusatnya lokasi industri suatu daerah tentunya menjadi daya tarik meningkatnya kepadatan penduduk suatu daerah tersebut. Hal ini karena orang-orang lebih tertarik datang ke lokasi tersebut untuk mencari lapangan

pekerjaan dengan harapan tingkat upah yang tinggi untuk meningkatkan pendapatan demi meningkatkan daya beli individu. Dengan demikian semakin padat penduduk di suatu kawasan, maka nilai tanah akan semakin meningkat.

3) Tingkat pendidikan

Salah satu variabel yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk dalam mengelola suatu lahan dibuktikan dengan tingkat pendidikan dari masyarakat setempat.

4) Pola hidup masyarakat

Selain pendidikan, pola hidup masyarakat pada suatu wilayah seperti perilaku masyarakat, tingkat kesejahteraan, tingkat pendidikan, dan preferensi sosial tentu juga berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan dan bangunan.

5) Peraturan pada kawasan tersebut

Peraturan dalam suatu kawasan juga menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih tempat tinggal, seperti misalnya adanya aturan adat yang bagi sebagian orang aturan tersebut membuat kehidupan masyarakat kurang fleksibel akan membuat masyarakat untuk memilih tinggal di daerah lain.

2.1.3.4 Faktor Pemerintah

Regulasi atau hukum yang dibuat oleh pemerintah akan mempengaruhi nilai properti. Misalnya ketentuan zoning, peraturan bangunan, peraturan lingkungan, peraturan tanah, dan pelayanan publik lainnya akan berpengaruh terhadap batasan dalam memanfaatkan lahan suatu wilayah (Fahirah, 2010).

2.1.3.5 Faktor Aksesibilitas

Kemudahan dan kedekatan akses dari suatu properti dapat mempengaruhi nilai suatu properti tersebut (Fahirah, 2010). Faktor aksesibilitas yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain:

1) Ketersediaan transportasi umum

Tersedianya transportasi umum di suatu wilayah yang memudahkan masyarakat dalam berpergian baik ke lokasi kerja maupun lokasi yang hendak dituju lainnya akan sangat mempengaruhi nilai tanah. Lokasi tanah yang dekat dengan transportasi umum akan memberikan nilai tanah yang lebih tinggi karena memberikan kemudahan masyarakat dalam beraktifitas.

2) Kondisi Jalan

Tingkat kenyamanan dan keamanan pengguna jalan dalam suatu wilayah baik itu perumahan akan dipengaruhi oleh salah satunya kondisi baik buruknya jalan tersebut. Misalnya kondisi jalan yang sudah diaspal akan memberikan kenyamanan lebih dari pada jalan yang berbatu.

3) Lebar jalan

Kondisi jalan baik juga dapat dilihat dari lebar jalannya. Jalan yang lebar tentunya akan memberikan daya tarik lebih bagi lingkungan perumahan karena akan memberikan kenyamanan dan keamanan yang lebih baik bagi pengguna jalan disekitarnya.

4) Jarak ke pusat kota

Jarak yang dekat dengan pusat kota yang menjadi pusat bisnis suatu wilayah menjadi salah satu daya tarik bagi investor, hal ini juga didukung karena tingkat

kepadatan penduduk di kota yang banyak yang akan memberikan manfaat ekonomi yang tinggi dibandingkan dengan lokasi lain yang jauh dari pusat kota.

2.1.3.6 Faktor Ketersediaan Fasilitas

Fasilitas yang lengkap dan memadai juga menjadi salah satu daya tarik dalam memilih tempat tinggal karena sangat penting dalam menunjang kehidupan manusia dalam beraktifitas demi mendukung pemanfaatan lahan tersebut (Fahirah, 2010). Beberapa fasilitas yang dapat menjadi daya tarik dalam memilih tempat tinggal antara lain:

- 1) Pelayanan kesehatan
- 2) Pusat perbelanjaan
- 3) Sarana kebersihan dan persampahan
- 4) Jaringan listrik
- 5) Jaringan telepon
- 6) Sarana pendidikan
- 7) Tempat ibadah
- 8) Sarana olahraga
- 9) Tempat bermain anak-anak

2.2 Pengertian Penilaian Properti

Penilaian properti merupakan suatu proses perhitungan yang dilakukan seorang penilai untuk memberikan suatu estimasi atau opini atas suatu nilai pada suatu properti berdasarkan analisa terhadap fakta-fakta objektif berdasarkan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Umumnya dalam melakukan suatu

penilaian, penilai menggunakan Standar Penilai Indonesia sebagai acuan dasar dalam memberikan opini terhadap suatu properti yang dinilai (MAPPI, 2018)

2.2.1 Prinsip-prinsip Penilaian

Dalam melakukan proses penilaian, seorang penilai perlu memperhatikan prinsip-prinsip dalam penilaian (Ventolo dan Williams, 2011). Beberapa prinsip dasar penilaian dalam adalah sebagai berikut:

1) Prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik

Penggunaan maksimal dari properti yang meliputi diizinkan secara hukum, dimungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan memberikan nilai tertinggi.

2) Prinsip permintaan dan persediaan

Apabila permintaan akan properti meningkat dan penawaran tetap, maka harga properti akan naik, tetapi jika permintaan tetap dan penawaran naik maka harga properti akan menurun.

3) Prinsip penggantian

Pembeli tidak akan rela membayar lebih tinggi pada properti yang sejenis.

4) Prinsip antisipasi (keuntungan yang diharapkan)

Prinsip yang menjelaskan bahwa harapan atas keuntungan ataupun kerugian di masa yang akan datang dapat mempengaruhi nilai suatu properti.

5) Prinsip kesesuaian

Suatu properti akan memiliki nilai maksimal apabila terletak di lingkungan yang sesuai baik dari sisi sosial maupun sisi ekonomi. Sebaliknya, properti yang terletak di lingkungan yang kurang sesuai akan memiliki nilai yang minimal.

6) Prinsip persaingan

Nilai suatu properti juga dipengaruhi oleh persaingan pada jenis properti yang sama. Semakin tinggi tingkat persaingan, maka nilai properti cenderung menurun karena tersedianya banyak pilihan.

7) Prinsip penggunaan yang tetap

Properti yang dinilai diharapkan akan digunakan sesuai dengan penggunaan awal sejak penilaian dilakukan.

2.2.2 Pendekatan Penilaian

Pendekatan penilaian merupakan suatu acuan yang digunakan dalam melakukan penilaian properti. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia, terdapat beberapa pendekatan yang dimana digunakan sesuai dengan jenis properti, tujuan penilaian, serta kualitas dan kuantitas data yang tersedia (MAPPI, 2018).

Pendekatan penilaian yang umum digunakan ada tiga jenis pendekatan. Yang pertama adalah Pendekatan data pasar, yaitu pendekatan penilaian dengan memberikan indikasi nilai dengan membandingkan objek pembanding yang sejenis yang tersedia di pasar. Berikutnya adalah pendekatan biaya, yaitu pendekatan yang menghasilkan indikasi nilai dengan cara menghitung biaya yang harus dikeluarkan untuk membangun properti tersebut kemudian dikurangi dengan penyusutan seperti penyusutan fisik, fungsi, dan ekonomi. Yang ketiga adalah pendekatan pendapatan, yaitu pendekatan yang menentukan indikasi nilainya dengan cara mengonversi arus kas di masa mendatang menjadi nilai saat ini. Biasanya pendekatan ini digunakan untuk properti yang dalam pemanfaatannya dapat menghasilkan pendapatan salah satunya berupa properti komersial.

2.3 Pengaruh Pembangunan Wisata dalam Perekonomian

Parawisata merupakan salah satu sektor yang dapat meningkatkan ekonomi suatu wilayah. Dengan adanya pengembangan parawisata, maka hal ini akan mendorong urbanisasi ke wilayah tersebut. Hal ini tentunya karena pembangunan parawisata memiliki tiga aspek dampak, seperti dampak ekonomi (sumber devisa, pajak-pajak), aspek sosial (penciptaan lapangan kerja) dan aspek budaya (Hadinoto K, 1996). Ada beberapa faktor penunjang dalam menentukan pengembangan suatu objek wisata, diantaranya:

- 1) Atraksi wisata yang menjadi daya tarik wisatawan seperti sumber daya manusia dan adat istiadat
- 2) Promosi dalam memperkenalkan atraksi agar dapat menarik para wisatawan
- 3) Target pasar (asal wisatawan) merupakan bentuk analisis tentang *trend* perilaku, kegiatan, kebutuhan, asal, dan motivasi wisatawan dalam berkunjung.
- 4) Transportasi yang mendukung yang digunakan wisatawan menuju ke lokasi wisata

Dengan adanya pengembangan wisata tersebut, diharapkan akan memberikan dampak bagi ekonomi suatu wilayah, seperti:

- 1) Terbukanya lapangan pekerjaan baru
- 2) Meningkatnya taraf hidup dan pendapatan masyarakat
- 3) Meningkatkan kemampuan manajerial dan keterampilan masyarakat yang mengacu kegiatan ekonomi lainnya
- 4) Memperkenalkan budaya dan kekayaan alam Indonesia di kanca internasional yang nantinya juga berdampak pada pembangunan negara