

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Nilai

Nilai didefinisikan sebagai sejumlah uang yang dibayarkan atau diterima atas penukaran suatu aset atau liabilitas pada saat tanggal penilaian. Dilakukan tanpa ada paksaan, bebas ikatan dan dilakukan secara layak (SPI, 2018).

Selanjutnya, berdasarkan SPI (2018), nilai tersebut kemudian dibagi lagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Nilai Pasar

Nilai pasar berdasarkan SPI 101 merupakan nilai yang digambarkan pada peralihan aset jika aset dijual ke pasar pasar terbuka pada tanggal penilaian dan dalam kondisi yang sesuai kualifikasi.

b. Nilai Wajar

Nilai wajar merupakan perkiraan harga dari pengalihan suatu aset maupun liabilitas yang melibatkan dua pihak yang paham dan berminat sesuai kepentingannya (SPI, 2018).

Perbedaan yang cukup jelas antara nilai pasar dengan nilai wajar menurut SPI (2018), yaitu nilai wajar mencakup konsep yang lebih luas dibandingkan nilai pasar, hal ini terjadi karena dalam beberapa kasus

penilaian dengan nilai wajar mempertimbangkan satu atau lebih hal yang tidak dipertimbangkan dalam penilaian dengan nilai pasar.

2.2 Nilai Tanah

Northam *et al.* (1975) Mendefinisikan sebagai nilai pasar yang merupakan harga dalam transaksi yang terjadi pada kurun waktu tertentu, yang kemudian didefinisikan lagi sebagai nilai yang digunakan oleh penilai sebagai data pasar bagi assessed value.

Sedangkan, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah menurut Wolcott (1987), antara lain:

- 1 Faktor Sosial, meliputi hal-hal seperti, jumlah penduduk, jumlah keluarga, pendidikan, tingkat kriminalitas yang terjadi, dan lain-lain
- 2 Faktor Ekonomi, meliputi hal-hal seperti, permintaan dan penawaran, tenaga kerja, upah, daya beli hingga biaya transaksi dan suku bunga.
- 3 Faktor Pemerintah, meliputi kebijakan-kebijakan yang diambil oleh pemerintah, seperti pembangunan transportasi, serta penunjang-penunjang lain yang dapat mempengaruhi nilai tanah
- 4 Faktor Lingkungan, meliputi jenis tanah, topografi, dan lokasi

2.3 Properti

Properti merupakan gagasan hukum yang melingkupi kepentingan, hak, dan manfaat yang terkait dengan suatu kepemilikan. (SPI, 2018).

Gagasan itu sendiri menurut SPI (2018), karena mencakup lingkup hak kepemilikan atas sesuatu yang bisa berbentuk benda atau tidak, berwujud atau tidak berwujud, dapat terlihat atau tidak, dan memiliki nilai tukar atau dapat membentuk

kekayaan. Lebih lanjut, SPI (2018) membagi lagi properti menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Real Properti

Merupakan kepentingan hukum yang melekat atas kepemilikan oleh pemilik real estat. Biasanya tertuang dalam sebuah dokumen, misalnya sertifikat. Sehingga, bisa dikatakan real properti itu adalah semua yang meliputi hak, hubungan hukum, dan manfaat yang diperoleh atas kepemilikan real estat.

b. Personal Properti

Berbeda dengan real properti, personal properti ini merupakan kepentingan hukum yang melekat pada selain real estat. Benda tersebut ada yang dapat berwujud dan dapat dipindahkan, selain itu juga dapat tidak berwujud, misalnya utang atau paten. Sehingga, dapat diartikan personal properti dicirikan sebagai barang yang sifatnya dapat dipindahkan.

c. Perusahaan/Badan Usaha

Badan Usaha adalah organisasi yang berjalan di sektor komersial, industri, jasa dan juga investasi yang menjalankan fungsi ekonomi. Memiliki tujuan utama untuk mencari keuntungan, yang dalam kegiatan produksinya menghasilkan barang atau jasa yang dapat dikonsumsi oleh konsumen.

d. Hak Kepemilikan Finansial

Hak Kepemilikan Finansial dari properti berasal dari pembagian secara hukum atas kepemilikan badan usaha dan real properti.

2.4 Tanah

2.4.1 Definisi Tanah

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan tanah sebagai lapisan bumi atau juga permukaan yang berada diatas sekali. Sedangkan, menurut Undang-undang Agraria, Pasal 4 ayat (1), menyatakan atas dasar hak mengenai penguasaan dari negara ditentukan bermacam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.

Menurut Ruwiasuti (2001), tanah merupakan area yang berpotensi ekonomi yang menghidupi kelompok-kelompok manusia, tidak terbatas pada hutan, sungai, gunung, dan lahan-lahan pertanian. Selain itu, Ruwiasuti (2001) juga menjelaskan fungsi tanah, yaitu Potensi Ekonomi dan Potensi Budaya. Potensi ekonomi merujuk pada potensi pendapatan yang dapat diterima manusia yang berada pada area tanah tersebut. Kemudian, potensi budaya, merupakan tempat bertemunya dua atau lebih budaya dalam masyarakat, sehingga muncul potensi pertukaran budaya antar masyarakat.

2.5 Jembatan

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan jembatan sebagai jalan yang direntangkan di atas sungai dari bambu, kayu beton, dan sebagainya. Sedangkan menurut Supriyadi (1997) jembatan adalah bangunan yang memungkinkan jalan dapat menyalang sungai, lembah atau jalan yang tidak sama tingginya.

2.6 Analisa Data

2.6.1 Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Uji Normalitas digunakan untuk menguji apakah data yang digunakan dalam penelitian telah terdistribusi normal (Ghozali, 2016). Untuk pengujian normalitas digunakan metode *Shapiro Wilk*. Suatu data dikatakan telah terdistribusi normal jika nilai sig. melebihi 5% ($\text{sig} > 0,05$).

b. Uji Multikolineritas

Uji Multikolineritas memiliki tujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya korelasi antar variabel independen pada model regresi (Ghozali, 2011). Sehingga, diketahui model regresi yang baik adalah model yang variabel independennya tidak terjadi korelasi.

Gejala Multikolineritas ditunjukkan dengan nilai tolerance $< 0,10$ atau nilai Variance Inflation Factor (VIF) > 10 .

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas menguji apakah dalam model regresi variance dari residual satu sama lain tidak terjadi kesamaan. Model regresi yang baik merupakan model yang terjadi homokedastisitas artinya variance yang dimiliki satu sama lain tetap (Ghozali, 2011).

Model dikatakan tidak mengandung heteroskedastisitas jika tingkat signifikansinya diatas 0,05 dan sebaliknya.

2.6.2 Analisis Regresi Linear Berganda

Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh dari variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y), digunakan metode analisis yang namanya regresi linear berganda (Yuliara, 2016). Metode ini hanya bisa digunakan jika sudah memenuhi semua asumsi klasik. Ghazali (2017) menjelaskan bahwa fungsi dari asumsi klasik ini agar data bersifat BLUE (Best Linear Unbiased Estimators). Untuk melakukan analisis diperlukan model regresi sebagai berikut.

$$Y = \alpha + \beta x_1 + \beta x_2$$

Dimana:

Y= Nilai Tanah

X1= Jarak Menuju Jembatan

X2= Jarak Menuju pelebaran Jalan

Setelah dilakukan analisis regresi linear berganda, maka selanjutnya melakukan interpretasi atas output regresi. Untuk melakukan interpretasi diperlukan uji statistik berupa uji F, uji t. Penjelasan mengenai dua uji ini sebagai berikut:

a. Uji F

Tujuan dilakukan uji F ini untuk mengetahui semua variabel independen (X) memiliki pengaruh secara simultan terhadap variabel dependen (Y) (Yuliara, 2016). Variabel independen (X) berpengaruh secara simultan terhadap variabel variabel dependen (Y) jika nilai signifikansi lebih kecil dari α (alpha) 0,05 (sig<0,05).

b. Uji T

Uji T dilakukan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y) (Yuliara, 2016). Variabel independen (X) berpengaruh secara parsial terhadap variabel variabel dependen (Y) jika nilai signifikansi lebih kecil dari α (alpha) 0,05 ($\text{sig} < 0,05$).

2.6.3 Koefisien Determinasi

Koefisien Determinasi (R^2) digunakan untuk mengetahui besarnya variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y) dalam bentuk persentase (Sujarweni, 2015).