

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahan merupakan faktor input penting dalam berbagai aktifitas ekonomi seperti pertanian dan kehutanan, pemukiman dan kehutanan, pemukiman penduduk, komersial, dan penggunaan untuk industri. Dalam perkembangannya, perubahannya nilai lahan dan bangunan pada suatu properti saat ini memberikan sorotan yang tidak bisa dipandang dengan sebelah mata, karena begitu banyak faktor yang dapat mempengaruhinya.

Nilai lahan merupakan pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungan dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Sedangkan harga lahan merupakan penilaian atas lahan yang. Diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada sasaran lahan (Yunus,2000 dalam Mayasari dkk, 2009).

Nilai dan harga lahan mempengaruhi arti yang berbeda, tetapi keduanya mempunyai kaitan yang erat. Hal ini dapat dijelaskan bahwa harga lahan ada karena nilai lahannya ada. Sehingga harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan, dimana nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan seperti untuk pemukiman atau perumahan.

Perumahan dan pemukiman merupakan permasalahan yang akan selalu berkembang sejalan dengan penambahan penduduk, karena salah satu kebutuhan manusia yang mendasar adalah masalah perumahan, Seperti pada kota-kota yang berpenduduk tinggi yaitu seperti Brebes. Rumah sebagai tempat tinggal adalah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan, yang digunakan sebagai tempat berlindung, sebagai tempat berkumpul, berlangsungnya aktivitas keluarga, dan sebagai sarana investasi.

Kini sebuah rumah tak cukup hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya, seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, dan lingkungannya yang nyaman. Dengan kata lain rumah tidak cukup hanya untuk berteduh, namun juga harus bisa menjadi tempat tinggal yang layak. Seperti menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Dengan adanya peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah tersebut menjadi sebuah peluang bagi pihak yang bergerak dibidang *real estate* untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, seperti pada Kota Brebes yang dibangun beberapa perumahan dengan berbagai tipe yang tersebar titik, Namun masyarakat tidak punya informasi yang dapat digunakan dalam penilaian lahan dan bangunan di kawasan perumahan tersebut, karena keberadaan perumahan ini tidak ditunjang dengan adanya pasar tanah yang transparan.

Hal tersebut dapat diminimalisir dengan pengetahuan mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan di kawasan perumahan oleh masyarakat, maka penelitian bermaksud untuk mengadakan penelitian dengan judul “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Tanah dan Bangunan di Perumahan Kalimasodo” dimana pembangunan perumahan tersebut merupakan pembangunan non subsidi dengan kata lain bukan merupakan program pemerintah melainkan pribadi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Faktor-faktor apa saja yang paling mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan di perumahan Kalimasodo ?

- b. Kekurangan dan kelebihan apa saja yang terdapat di perumahan Kalimasodo berdasarkan pembagian kusioner ?.

C. Batasan Masalah

Berikut ruang lingkup yang merupakan permasalahan pada penelitian nanti yang dibatasi oleh hal- hal sebagai berikut:

- a. Hasil data yang diperoleh dari penelitian nanti mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan perumahan akan diberikan ke pihak perumahan agar data ini menjadi pertimbangan dan acuan untuk membangun kembali perumahan.
- b. Penelitian akan lebih berfokus terhadap permasalahan yang terjadi di perumahan Kalimasodo yang mengacu terhadap kusioner.
- c. Penelitian akan membatasi faktor-faktor yang paling mempengaruhi nilai jual suatu tanah dan bangunan untuk ditanyakan di dalam kusioner nanti

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang paling mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan pada perumahan Kalimasodo dimana letak Perumahan yang strategis dekat dengan pusat kota dimana tidak jauh dari perumahan terdapat SD,SMA,SMK,dan dekat dengan Taman Edukasi.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah memberi informasi tentang faktor-faktor yang paling mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan pada perumahan Kalimasodo.