

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Definisi Konsep

2.1 Nilai Lahan dan Bangunan

a. Nilai Lahan

Menurut M. Rijasa Mariada, dkk (2014) nilai dapat diartikan sebagai makna arti suatu barang atau benda. Hal ini mempunyai pengertian bahwa sesuatu barang akan mempunyai nilai bagi seseorang jika barang tersebut memberi makna, nilai bukan merupakan fakta tetapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu. Pada prakteknya istilah nilai sering dirancukan dengan isitilah harga.

Sedangkan lahan atau tanah merupakan kebutuhan manusia, yaitu sebagai tempat dan ruangan untuk hidup dan berusaha untuk mendukung vegetasi alam yang manfaatnya sangat diperlukan oleh manusia dan sebagai wadah bahan mineral, logam, bahan bakar fosil dan sebagainya untuk keperluan manusia. Pada dasarnya ruangan yang disediakan oleh lahan atau tanah sangat terbatas sementara kebutuhan akan tanah terus meningkat baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain-lain sehingga hal ini dapat menuntut perkembangan teoritis lahan atau tanah.

Definisi dari nilai lahan atau tanah bermacam-macam, tergantung pada konteks dan tujuannya serta sudut pandangnya, Nilai lahan atau tanah dapat diartikan sebagai ukuran kemampuan lahan atau tanah untuk menghasilkan atau memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Pengertian nilai lahan atau tanah dibedakan antara lahan atau tanah yang diusahakan (*improved land*) dan lahan atau tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai lahan atau tanah yang tidak diusahakan adalah harga tanah tanpa bangunan di atasnya, sedang nilai lahan atau tanah yang diusahakan adalah harga

bangunan atau tanah ditambahkan dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya.

b. Nilai Bangunan

Pelaksanaan penilaian untuk menentukan nilai bangunan yaitu dimulai dengan penyusunan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang penyusunannya dengan menggunakan metode survey terhadap model bangunan yang dianggap dapat mewakili kelompok bangunan tersebut. Biaya komponen bangunan perlu dikelompokkan kedalam beberapa komponen, komponen-komponen tersebut diantaranya:

a. Komponen utama

Komponen utama adalah komponen structural rangka bangunan yang terdiri dari pondasi, plat lantai, kolom, balok, tanggan, dinding, Untuk struktur bangunan bawah tanah (*basement*) dalam perhitungannya dikeluarkan dari perhitungan utama.

b. Komponen material

Komponen material adalah komponen pelapis (kulit) struktur rangka bangunan.

c. Komponen fasilitas

Komponen Fasilitas adalah komponen pelengkap fungsi bangunan.

2.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah dan Bangunan

Menurut Setiawan M.Ikhsan (2006) ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti antara lain:

a. Faktor Fisik

Nilai pada suatu properti lahan atau tanah dan bangunan itu memberikan nilai secara langsung pada suatu property. Faktor

tersebut dibentuk secara alami (*natural*) maupun oleh tangan manusia. Contoh terbentuk oleh alam yaitu: lahan itu sendiri, seperti topografi, tanah dan geologi, minyak, iklim, udara, air, jangkauan dan lokasi, tumbuhan dan hewan, dan yang lainnya. Sedangkan contoh terbentuk oleh tangan manusia seperti: ukuran dan luas yang ditentukan, bentuk bangunan, industri, fasilitas kesehatan dan keamanan, transportasi umum, keadaan lingkungan, Bandar udara, jalan raya, komunikasi, taman bermain, fasilitas pendidikan dan olah raga.

b. Faktor Real Properti

Faktor *real properti* dikatakan dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan karena real properti sangat erat kaitannya dengan nilai atas tanah bangunan itu sendiri, misalnya tingkat kebutuhan masyarakat terhadap tanah dan bangunan itu sendiri, misalnya tingkat kebutuhan masyarakat terhadap tanah dan bangunan, property tanah dan bangunan merupakan kebutuhan primer masyarakat

Menurut Fahirah (2006) Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan atau tanah dan bangunan sebagai berikut:

1.) Segi Fisik

a.) Kondisi alam (lingkungan)

(1.) Kontur atau kemiringan

Kondisi tanah yang baik untuk mendirikan bangunan rumah adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar karena untuk memperoleh tingkat stabilitas tanah yang lebih baik sehingga bangunan yang terdiri di atas tanah tersebut dapat lebih aman. Untuk tanah yang memiliki stabilitas rendah biasa diberi perkuatan tanah dan bangunan yang berada pada tanah yang miring diberi dinding penahan.

(2.) Bebas Banjir

Lokasi tempat tinggal harus betul-betul berada pada lokasi yang bebas akan bencana banjir, hal ini penting dalam menentukan lokasi sebagai tempat tinggal untuk memenuhi

aspek kenyamanan dan keselamatan, Berikut faktor-faktor sebelum mendirikan tempat tinggal agar terbebas dari banjir :

(a.) Luas Tanah dan Bangunan

Semakin luas tanah atau lahan dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya, begitu pula sebaliknya semakin sempit tanah atau lahan dan bangunan maka semakin kecil pula nilai jualnya.

(b.) Desain Bangunan

Bangunan rumah yang ideal adalah bangunan yang didesain sesuai dengan peruntukannya dan memenuhi aspek kekuatan, kualitas, aspek keindahannya.

(c.) Posisi atau Letak Bangunan

Rumah yang terletak pada sudut jalan pada suatu blok perumahan biasanya memiliki luas tanah yang sedikit lebih besar dan strategis sehingga menyebabkan orang lebih tertarik dan nilainya pun lebih tinggi. Sedangkan rumah atau bangunan yang terletak pada bagian tengah biasanya lebih kecil dan kurang strategis sehingga harganya pun lebih murah dan kurang menarik perhatian orang.

2.) Segi Ekonomi

Kesesuain harga rumah dengan kondisi bangunan berdampak terhadap peningkatan minat pembeli rumah, dimana tanah atau lahan mempunyai kekuatan ekonomis dimana nilai atau harga tanah bangunan sangat tergantung pada penawaran dan permintaan.

3.) Segi Sosial

a.) Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu perumahan pada lahan, semakin banyak

penduduk maka semakin banyak pula permintaan perumahan pada suatu lahan

b.) **Kepadatan Penduduk**

Tingkat kepadatan penduduk yang saling berhubungan dengan jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli berpengaruh terhadap permintaan dan penawaran akan produk atau jasa.

c.) **Tingkat Pendidikan**

Tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh terhadap pola penilaian tanah dan bangunan, tingkat pendidikan merupakan salah satu variabel yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola penggunaan tanah atau lahan pada suatu wilayah.

d.) **Tingkat Kejahatan dan Keamanan**

Perumahan yang tingkat keamanannya tidak terjamin, akan mengurangi minat masyarakat untuk menempati perumahan tersebut. Begitu pula sebaliknya jika tingkat keamanan terjamin maka akan menambah minat masyarakat untuk menempati perumahan.

e.) **Pola Hidup Masyarakat**

Pola hidup masyarakat mencerminkan karakteristik penduduknya yang meliputi perilaku, tingkat pendidikan, tingkat ekonomi masyarakat, dan kebutuhannya.

f.) **Peraturan pada Kawasan Tersebut**

Untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman sebagai tempat tinggal tentunya ada beberapa hal yang penting yang menjadi aturan dan telah disepakati bersama, sebagaimana menjadi pertimbangan dalam memilih tempat tinggal.

4.) Segi Pemerintah (Regulasi)

Untuk menjamin tanah atau lahan dan bangunan yang dimiliki pemerintah mengadakan pendaftaran tanah atau lahan dan bangunan

di wilayah Republik Indonesia sebagaimana ketentuan tersebut terdapat pada ayat 1 yang meliputi:

- a.) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah dan lahan
- b.) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c.) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

5.) Segi Aksesibilitas

a.) Ketersediaan Transportasi (Angkutan Umum)

Ketersediaan angkutan umum akan memberikan kemudahan bagi penghuni perumahan dalam melakukan pencapaian terhadap tempat-tempat untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhannya.

b.) Kondisi Jalan

Baik atau buruknya kondisi jalan menentukan tingkat kenyamanan penggunaan jalan pada suatu perumahan, kondisi jalan tersebut seperti apakah jalan tersebut sudah diaspal atau belum.

c.) Lebar Jalan

Kondisi jalan yang lebar dan luas, memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang lebar atau luas akan menjadi daya tarik tersendiri dan berdampak positif terhadap nilai jual tanah atau lahan yang berada disekitarnya.

d.) Jarak ke Pusat Kota

Kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti daerah perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang rata-rata padat akan menyebabkan nilai penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari lokasi pemasaran seperti kawasan pedesaan (Von Thunen dalam Fahirah, 2010).

e.) Jarak ke Tempat Kerja

Pemilihan tempat tinggal yang berdekatan dengan tempat kerja merupakan salah satu cara yang dilakukan untuk mengefektifkan waktu dan biaya transportasi dalam melukan aktifitas dan rutinitas kerja sehari-hari.

f.) Jarak ke Sarana Pendidikan

Keberadaan saran pendidikan diharapkan tidak terlalu jauh dari lokasi perumahan karena sarana pendidikan sangat penting.

g.) Jarak ke Sarana Pembelanjaan

Dalam pemilihan perumahan biasanya juga dilakukan dengan pemilihan perumahan yang berdekatan dalam pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.

6.) Segi Ketersediaan Fasilitas

a.) Jaringan Air Bersih

Untuk memenuhi kebutuhan akan air bersih maka suatu perumahan harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersih.

b.) Jaringan Listrik

Suatu perumahan harus menyediakan jaringan listrik yang baik karena hampir semua kebutuhan dan kegiatan manusia tidak lepas dari penggunaan energi listrik.

c.) Jaringan Telepon

Lokasi perumahan harus mempunyai jaringan telepon atau terjangkau oleh saluran telepon seluler sehingga kebutuhan akan komunikasi dapat terpenuhi, karena sistem komunikasi sudah menjadi kebutuhan yang vital bagi masyarakat.

d.) Tempat Ibadah

Ketersediaan sarana ibadah sangat penting guna melaksanakan ibadah sesuai dengan kepercayaan dan keyakinan mereka masing-masing.

e.) Sarana Kebersihan dan Persampahan

Keterdiaan fasilitas kebersihan terutama tempat pembuangan sampah hal yang penting dalam kebersihan lingkungan

perumahan, selain itu juga harus didukung oleh kesadaran dari para penghuninya.

2.3 Perumahan

a. Definisi Perumahan

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan disuatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal diperumahan tersebut (Pedoman Perencanaan Lingkungan perumahan 1983, dalam Ronald dan Mandagi 2013).

b. Jenis Jenis Perumahan

Jenis-jenis perumahan biasanya di tawarkan pengembangan kepada masyarakat dapat di golongkan menjadi (sastra dan Marlina, 2005):

1.) Perumahan sederhana

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang biasanya di peruntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli. Perumahan sederhana ini memiliki sarana dan prasarana yang masih minim, di karenakan pada jenis perumahan sederhana pengembang tidak dapat menaikkan harga jual bangunan dan fasilitas operasional tidak seperti pada perumahan menengah keatas.

2.) Perumahan Menengah

Jenis perumahan menengah biasanya sudah dilengkapi dengan sarana prasarana penunjang operasional perumahan, seperti pengerasan jalan, *open space*, taman yang dimana ada lampu taman dan lampu jalan, bahkan kadang-kadang dilengkapi juga dengan fasilitas untuk olah raga seperti lapangan tenis.

3.) Perumahan Mewah

Jenis perumahan mewah merupakan jenis perumahan yang di khususkan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi seperti Direktur perusahaan, Praktisi Profesional, Pengusaha Nasional dan Internasional, maupun para investor yang berbisnis di bidang property khususnya jual beli fasilitas hunian (residential). Apabila di tinjau dari jenis dan harga yang ditawarkan, perumahan mewah tentu dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang sangat lengkap seperti pusat olah raga, taman dan fasilitas bermain, gedung pertemuan, pusat perbelanjaan, bahkan ada juga fasilitas rekreasi

2.4 Sistem Permintaan Perumahan

Menurut Sastra dan Marlina, (2006) Ada beberapa hal yang terdapat pada sistem permintaan perumahan adalah sebagai berikut:

a. Kebutuhan

Kebutuhan (*Need*) akan perumahan merupakan kebutuhan pokok yang bersifat objektif, sama untuk semua orang. Berdasarkan fenomena ini maka rumah di pandang sebagai produk yang di perlukan semua orang dalam upaya melangsungkan kehidupannya.

b. Permintaan

Permintaan atas perumahan merupakan kebutuhan khusus yang bersifat subjektif yang berbeda antara individu yang satu dengan yang lain. Apabila di tinjau dari faktor penyebabnya, permintaan terhadap perumahan di pengaruhi oleh beberapa faktor yaitu:

1.) Kondisi Sosial

Pola hidup sehari-hari masyarakat akan membentuk karakter tertentu yang dapat mempengaruhi cara pandang seseorang yang akhirnya akan sangat mempengaruhi

pertimbangan-pertimbangannya dalam memilih lokasi dan lingkungan sosial untuk huniannya.

2.) Kondisi Ekonomi

Bahwa lokasi, ukuran bangunan, serta kualitas bangunan sangat mempengaruhi terhadap nilai ekonomi sebuah bangunan. Dengan demikian pembelian sebuah rumah selalu didasarkan pada aspek-aspek tersebut bila ditinjau dari kondisi ekonomi pembeli.

3.) Kondisi Budaya

Latar belakang budaya suatu masyarakat akan terbentuk pola hidup dan pola pikir masyarakat itu. Hal ini terutama terkait dengan adat kebiasaan dan tradisi yang berkembang pada masyarakat itu. Dalam latar budaya suatu masyarakat terdapat aturan-aturan tertentu yang terkait dengan suatu bangunan, dimana hal ini akan berpengaruh besar pada pilihan hunian.

c. Perasaan Membutuhkan

Perasaan membutuhkan (*felt need*) menunjukkan perasaan membutuhkan akan perumahan meskipun sesungguhnya seseorang belum tentu benar-benar membutuhkan. Kemampuan dan keinginan ini dapat terdiri atas kemampuan dan keinginan untuk memiliki, menyewa, dan menumpang (tanpa membayar sewa).

B. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan di perumahan Kalimasodo.

Dalam menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan perumahan Kalimasodo menggunakan hasil jawaban responden dengan cara mencari nilai RI setiap jawaban untuk tingkat pengaruh pada setiap faktor terhadap nilai jual tanah dan bangunan pada perumahan Kalimasodo sehingga diperoleh hasil akhir berupa ranking dari faktor-faktor tersebut.

Dimana RI ini akan berkisar antara 0 (minimum) dan 1 (maksimum), dengan rumus RI sebagai berikut (Astina, 2012):

$$RI = \frac{\text{Total skor}}{5 \times \text{jumlah sampel}} \dots \dots \dots (2.1)$$

Keterangan :

RI : Relatif *Indeks*

5 : Jumlah Kriteria penilaian yang terdiri dari 5 tingkat persetujuan yaitu :

- a. Sangat Setuju
- b. Setuju
- c. Netral
- d. Tidak Setuju
- e. Sangat tidak setuju

Tahap pertama yang dilakukan adalah mencari total skor untuk masing-masing pertanyaan. Total skor didapatkan dari penjumlahan skor yang diperoleh dari jawaban para responden yang nilainya berkisar antara 1 sampai dengan 5.

C. Penelitian Terdahulu

Fahirah dkk (2010) dalam penelitiannya di Kota Palu untuk menguji faktor sederhana, dengan cara penyebaran kuesioner kemudian data yang diperoleh diolah dengan menggunakan alat bantu SPSS dan menggunakan rumus *relative rank index* (RRI). Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana di Kota Palu adalah ketersediaan transportasi, jaringan, air bersih, jaringan listrik, kondisi jalan, luas lahan dan bangunan.

Elfa Selfina (2014) dalam penelitiannya di Kota Purbalingga untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan di perumahan Puri Boja Purbalingga, dengan cara penyebaran kuesioner kemudian data yang diperoleh diolah dengan menggunakan program SPSS dan *Relatif Indeks* (RI). Sebelum melakukan analisis RI maka dilakukan uji validitas dan

uji reliability dan rumus RRI dimana faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada tipe sedang di kota Puralingga adalah adanya surat-surat tanah dan perbajakan, adanya izin mendirikan bangunan, jaringan air bersih, jaringan listrik, dan kondisi alam.

Dalam penelitian ini dilakukan di Perumahan Kalimasodo yang beralamat di Jl. Malik Ibrahim Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah Untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah dan bangunan di Perumahan Kalimasodo, dengan cara penyebaran kusioner kemudian data yang diperoleh diolah dengan menggunakan program SPSS dan *Relatif Indeks* (RI). Sebelum melakukan analisis RI maka dilakukan uji validitas dan uji reliability dan rumus *relative rank index* (RRI).