

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar kehidupan manusia memerlukan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah untuk berbagai kepentingan semakin hari semakin kompleks sesuai dengan semakin meningkatnya kebutuhan seperti untuk perumahan, perdagangan, pertanian, tempat ibadah, kegiatan industri dan lain-lain. Oleh karena itu tanah harus dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

Tanah didefinisikan sebagai sumber daya alam dimana semua makhluk hidup menggantungkan kehidupannya (Suparmoko, 2002, dan Sutawijaya, 2004). Menurut *American Institute of Real Estate Appraisers* (AIREA, 1992) tanah adalah bersifat unik baik dari segi komposisi fisik maupun lokasi, tidak dapat dipindahkan (*immobile*), tahan lama (*durable*), persediaan terbatas (*finite*) dan berguna untuk manusia (*useful*).

Tanah sebagai salah satu sumber daya akan mendorong manusia dalam setiap sisi kehidupannya untuk berpersepsi dan berperilaku secara unik (terhadap tanah/ bidang tanah tersebut). Keunikan itu menimbulkan variasi nilai dalam setiap persebaran spasial berdasarkan karakteristik, sifat, dan kemampuan tanah sebagai sumber daya. Agus (2003) mengatakan bahwa setiap persil dari tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain yang lebih baik. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan

tanah. Keterbatasan ketersediaan tanah disebabkan perbedaan pandangan tentang bagaimana seseorang memaknai sebuah bidang tanah (yang disebut dengan kepentingan). Perbedaan kepentingan terhadap tanah mengakibatkan terjadinya kelangkaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah.

Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah memproduksi sesuatu yang secara langsung memberi keuntungan ekonomis (Nasucha, 1995). Salah satu faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah lokasi. Faktor lokasi bermacam-macam, seperti lokasi yang dekat dengan pusat kota, lokasi yang rawan kejahatan dan lain sebagainya. Nilai tanah mencerminkan daya tarik suatu lokasi. Secara teoritis nilai tanah (*Land Value*) ditentukan oleh karakteristik fisik tanah meliputi keadaan lingkungan sekitar bentuk, ukuran, kegunaan dan pemandangan dan karakteristik lokasi yaitu jarak antara lokasi tanah dengan pusat kota atau kawasan pusat perdagangan/*Central Business District* (AIREA, 1992). Selain lokasi nilai tanah juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diantaranya adalah jarak lokasi ke pusat kota, ketersediaan fasilitas, kepadatan penduduk, legalitas tanah dan topografi tanah.

Jarak ke pusat kota Menurut Thunen (1826) kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan.

Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan perlengkapan dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada di permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kebel. Jalan merupakan faktor yang paling penting bagi suatu lahan. Baik atau buruknya kondisi suatu jalan akan menentukan tingkat kenyamanan pengguna suatu lahan. Akses jalan yang memadai akan menaikkan nilai tanah begitu juga sebaliknya (Fahirah, 2010).

Faktor selanjutnya adalah ketersediaan fasilitas. Fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat memudahkan dan memperlancar pelaksanaan suatu usaha dapat berupa benda-benda maupun uang. Kawasan perkotaan yang mempunyai delineasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada didalamnya menjadi rebutan dan akibatnya dengan tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal (Zulkifli, 2013).

Faktor selanjutnya adalah kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk adalah perbandingan antara banyaknya penduduk dan luas wilayahnya. Satuan luas wilayah yang umumnya digunakan adalah km^2 . Kepadatan penduduk di suatu daerah tidaklah sama, tanah dengan padat penduduk mempunyai nilai yang tinggi dibandingkan tanah tidak padat penduduk (Erwanto, 2013).

Faktor lain yang mempengaruhi nilai jual tanah adalah legalitas. Legalitas tanah dapat dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat kepemilikan tanah. Dalam kegiatan jual beli tanah yang paling penting adalah aspek legalnya, tanah yang memiliki legalitas memiliki nilai tinggi dibandingkan tanah yang tidak memiliki legalitas (Asri, 2016)

Topografi tanah juga berpengaruh terhadap nilai tanah. Topografi adalah studi tentang bentuk permukaan bumi dan objek lain seperti planet, satelit alami (bulan dan sebagainya), dan asteroid. Topografi umumnya menyuguhkan relief permukaan, model tiga dimensi, dan identifikasi jenis lahan. Topografi tanah dapat berupa dataran, landai atau berbukit. Tanah yang memiliki topografi datar akan lebih mudah dibangun. Topografi landai cenderung berpotensi akan banjir apabila musim penghujan, sehingga nilai tanahnya akan menurun (Ihsannuddin, 2016).

Selain faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah di atas, setiap daerah tentu memiliki nilai jual tanah yang berbeda. Dimulai dari luar negeri, Negara Singapura merupakan salah satu negara dengan harga properti termahal. Member Broker Real Estate Era Max, Lukas Bong, mengakui bahwa properti yang paling mahal ada di Singapura. Dibandingkan dengan negara kecil, harga tanah per meter bisa mencapai harga minimum yaitu Rp100 juta.

Beda halnya harga properti di Malaysia yang mirip di Indonesia. Harga tanah di Malaysia per meter persegi bisa mencapai Rp30 juta jika diibaratkan sudah seperti di Slipi dan Kemayoran. Slipi dan kemayoran adalah daerah bagian dari Jakarta yang merupakan ibu kota negara Indonesia. Indonesia memiliki 34 provinsi yang tersebar di negaranya, dan tentunya memiliki nilai jual tanah yang berbeda di setiap daerahnya, salah satunya adalah Provinsi Sumatera Barat.

Sumatera Barat memiliki banyak daerah bagiannya, baik itu pedesaan maupun perkotaan, nilai jual tanah di Sumatera Barat cenderung lebih mahal di daerah perkotaan dibandingkan dengan daerah pedesaan, karena daerah perkotaan merupakan pusat kegiatan ekonomi komersil di Sumatera Barat.

Sedangkan daerah pedesaan lebih banyak dijadikan sebagai sentra peternakan dan pertanian. Sumatera Barat memiliki beberapa kota dan dan Kabupaten, salah satu kota yang ada di Sumatera Barat adalah Kota Payakumbuh..

Kota Payakumbuh terletak di daerah dataran tinggi yang merupakan bagian dari Bukit Barisan. Berada pada hamparan kaki Gunung Sago, bentang alam kota ini memiliki ketinggian yang bervariasi. Topografi daerah kota ini terdiri dari perbukitan dengan rata-rata ketinggian 514 m di atas permukaan laut.

Berdasarkan data yang didapat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh, nilai tanah di Kota Payakumbuh terus meningkat setiap tahunnya, berikut adalah nilai tanah di Kota Payakumbuh dari tahun 2013 sampai tahun 2015 yang berkisar antara :

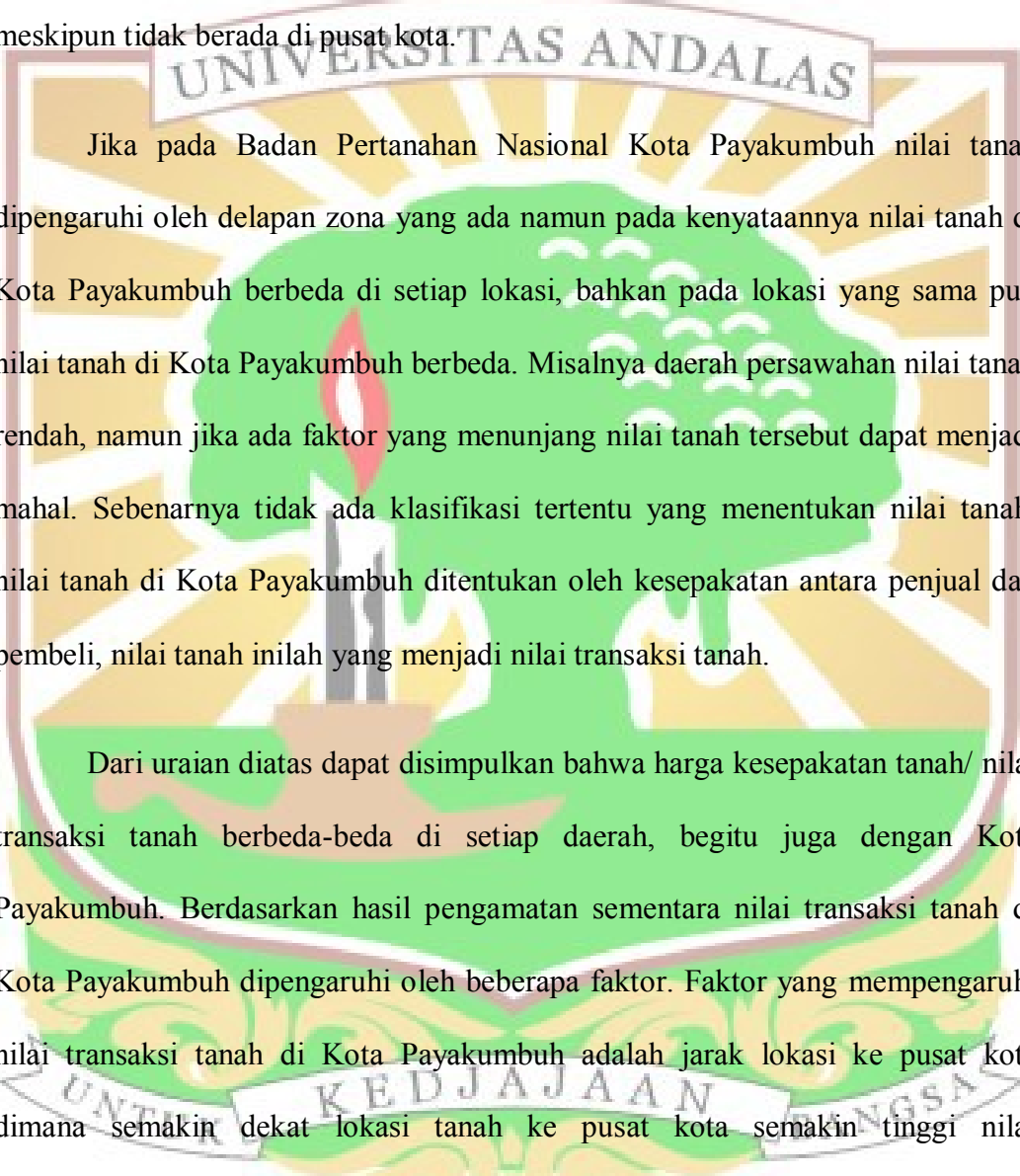
Tabel 1.1
Harga Jual Tanah di Kota Payakumbuh Tahun 2013-2015
(Rupiah/m²)

Tahun	Nilai tanah
2013	55.000 - 2.800.000
2014	65.000 - 3.500.000
2015	80.000 - 4.100.000

Sumber : *Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh*

Dari tahun 2013 hingga tahun 2015 nilai tanah di Kota Payakumbuh terus mengalami peningkatan. Nilai tanah di Kota Payakumbuh dibedakan berdasarkan delapan zona yang ada, yaitu mulai dari pusat kota hingga daerah persawahan, daerah pusat kota memiliki nilai jual tanah yang paling tinggi dan daerah persawahan memiliki nilai jual tanah yang paling rendah. Selain daerah pusat

kota, daerah-daerah yang memiliki infrastruktur yang bagus juga menunjang nilai jual tanah di Kota Payakumbuh, seperti adanya kawasan ekonomi komersil, kawasan jasa, kawasan sekolah, jalan lintas dan topografi tanah yang bagus, semuanya dapat membuat harga tanah di Kota Payakumbuh menjadi naik meskipun tidak berada di pusat kota.



Jika pada Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh nilai tanah dipengaruhi oleh delapan zona yang ada namun pada kenyataannya nilai tanah di Kota Payakumbuh berbeda di setiap lokasi, bahkan pada lokasi yang sama pun nilai tanah di Kota Payakumbuh berbeda. Misalnya daerah persawahan nilai tanah rendah, namun jika ada faktor yang menunjang nilai tanah tersebut dapat menjadi mahal. Sebenarnya tidak ada klasifikasi tertentu yang menentukan nilai tanah, nilai tanah di Kota Payakumbuh ditentukan oleh kesepakatan antara penjual dan pembeli, nilai tanah inilah yang menjadi nilai transaksi tanah.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa harga kesepakatan tanah/ nilai transaksi tanah berbeda-beda di setiap daerah, begitu juga dengan Kota Payakumbuh. Berdasarkan hasil pengamatan sementara nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor yang mempengaruhi nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh adalah jarak lokasi ke pusat kota dimana semakin dekat lokasi tanah ke pusat kota semakin tinggi nilai transaksinya. Selain itu diduga akses jalan juga berpengaruh nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh semakin bagus akses jalannya maka akan semakin tinggi nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh. Faktor Ketersediaan fasilitas juga berpengaruh terhadap nilai transaksi tanah semakin bagus dan banyak fasilitas

yang tersedia harga tanah juga akan tinggi. Kepadatan penduduk juga berpengaruh dimana semakin padat penduduk di daerah tersebut maka nilai transaksi tanah juga akan tinggi. Legalitas tanah juga berpengaruh terhadap nilai transaksi tanah dimana adanya bukti kepemilikan atau sertifikat tanah tersebut akan menaikkan nilai transaksi tanah. Begitu juga dengan topografi tanah dimana tanah yang memiliki topografi datar memiliki nilai jual yang tinggi. Namun belum diketahui secara pasti bagaimana pengaruh variabel tersebut terhadap nilai transaksi tanah Di Kota Payakumbuh apakah sesuai dengan dugaan sementara atau tidak dan apakah ada faktor lain yang berpengaruh.

Oleh sebab itu, perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui apakah faktor-faktor yang diduga dapat berpengaruh terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh. Sehubungan dengan hal tersebut, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Transaksi Tanah Di Kota Payakumbuh**”.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

- 1) Bagaimana pengaruh jarak lokasi tanah ke pusat kota terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 2) Bagaimana pengaruh akses jalan terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 3) Bagaimana pengaruh ketersediaan fasilitas terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 4) Bagaimana pengaruh kepadatan penduduk terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.

- 5) Bagaimana pengaruh legalitas tanah terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 6) Bagaimana pengaruh topografi terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- 1) Untuk menganalisis bagaimana pengaruh jarak lokasi tanah ke pusat kota terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 2) Untuk menganalisis bagaimana pengaruh akses jalan terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 3) Untuk menganalisis bagaimana pengaruh ketersediaan fasilitas terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 4) Untuk menganalisis bagaimana pengaruh kepadatan penduduk terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 5) Untuk menganalisis bagaimana pengaruh legalitas tanah terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.
- 6) Untuk menganalisis bagaimana pengaruh topografi terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai faktor- faktor yang mempengaruhi nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh.

2. Bagi Universitas, dapat dijadikan sumbangan keilmuan dan menambah daftar kepustakaan.
3. Bagi masyarakat, mahasiswa, maupun peneliti selanjutnya yang tertarik dengan topik terkait, dapat dijadikan sebagai rujukan serta tambahan informasi dan tambahan sumber bacaan.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan secara terarah dan fokus atas masalah yang diteliti. Dengan menganalisis pengaruh jarak lokasi tanah ke pusat kota, akses jalan, ketersediaan fasilitas, kepadatan penduduk, legalitas tanah dan topografi tanah terhadap nilai transaksi tanah di Kota Payakumbuh. Dalam penelitian ini yang akan diteliti yakni Nilai Transaksi Tanah di Kota Payakumbuh.

1.6. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dengan sistematika Bab yang terdiri dari : Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metode Penelitian, Bab IV Gambaran Umum Daerah Penelitian, Bab V Temuan Empiris dan Implikasi Kebijakan, Bab VI Penutup.

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini menguraikan latar belakang penelitian, dari latar belakang yang diuraikan maka diperoleh rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian. Berdasarkan rumusan masalah maka diperoleh tujuan dan manfaat dari penelitian, serta ruang lingkup penelitian. Pada akhir bab ini akan dijelaskan sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan teori-teori dan penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai landasan dalam melakukan penelitian. Dari landasan teori dan penelitian terdahulu tersebut maka di dapat kerangka pemikiran konseptual. Di akhir bab ini terdapat hipotesis penelitian.

Bab III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang model metode penelitian yang digunakan, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengambilan sampel, analisis data dan terakhir defenisi operasional variabel.

Bab IV : GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

Pada bab ini akan menguraikan kondisi umum daerah dan kemudian menjelaskan tentang penawaran tenaga kerja wanita (pedagang keliling wanita) di Kecamatan Lareh Sago Halaban.

Bab V : TEMUAN EMPIRIS DAN IMPLIKASI KEBIJAKAN

Dalam bab ini memuat hasil dan pembahasan dari analisa data yang telah di teliti serta merumuskan kebijakan apa yang perlu dan bisa di ambil dalam penelitian ini.

Bab VI : PENUTUP

Bab ini menjelaskan kesimpulan singkat dari penelitian yang telah dilakukan dan juga berisi saran untuk berbagai pihak.