

# Bab I Pendahuluan

## 1.1 Latar Belakang

Tanah digunakan tidak hanya untuk bermukim, disamping itu dapat memanfaatkannya untuk berbagai macam usaha yang akan mendatangkan suatu keuntungan seperti jual-beli maupun investasi baik jangka pendek ataupun jangka panjang. Salah satu aspek untuk pemanfaatan kebutuhan investasi tanah yaitu dengan menilai suatu bidang tanah. Nilai suatu bidang tanah direpresentasikan oleh keuntungan yang masuk dari pemakaian suatu bidang tanah tersebut. Keuntungan-keuntungan yang berkaitan dalam pengaruh lingkungan dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan faktor non-manusia (Sutawijaya, 2004). Faktor manusia berkaitan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti membangun permukiman. Faktor non-manusia berkaitan dengan pengaruh yang diterima oleh tanah tersebut. Pengaruh positif yaitu dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, sedangkan pengaruh negatif yaitu seperti dekat sampah, jauh dari pusat perekonomian, tidak bebas banjir (Pearce and Turner 1990: 78. Dalam Sutawijaya, 2004). Nilai tanah dalam pasar properti ialah nilai pasar wajar yaitu nilai yang telah ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli entitas dan penjual ingin menjual entitas berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kesepakatan (Sutawijaya, 2004).

Berdasarkan Rumah.com *Indonesia Property Market Index* (RIPMI) Kuartal IV/2021, dari beberapa perkembangan infrastruktur tersebut terdapat beberapa hal yang bisa diamati yakni di Kota Bandung secara umum nilai tanah sekitar Rp12.075.471 per meter naik sekitar 4,18% dari kuartal sebelumnya. Kota Bandung mengalami kenaikan kenaikan suplai tanah sebesar 76,2% dan *demand* sebesar 30,6%. Selaku ibu kota Provinsi Jawa Barat, Bandung sebagai kota pelipuran untuk para pencari hunian terhitung investasi properti. Melihat latar belakang kondisi umum wilayah Kota Bandung penulis tertarik untuk meneliti nilai tanah dengan menggunakan pendekatan penilaian properti metode harga pasar dan kapitalisasi pendapatan.

Kebijakan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020, mendapati 3 macam pendekatan dalam penilaian properti. Terdapat dalam pasal 41 PMK 173/2020.

Pendekatan penilaian yang sebagai berikut: Pendekatan pasar; Pendekatan biaya; dan Pendekatan pendapatan. Penilaian tanah dengan metode pendekatan biaya tidak digunakan dalam penelitian ini dikarenakan metode tersebut lebih efektif untuk menilai material pembangunan seperti gedung dan bangunan lainnya. Sedangkan data yang diperoleh penulis hanya harga pasar dan kapitalisasi pendapatan. Penilaian tanah dengan metode pendekatan harga pasar berguna untuk nilai objek pembanding mencirikan ekonomi pasar/transaksi di pasar, lebih efisien, ketersediaan data pembanding untuk properti-properti tertentu mudah didapatkan. Kemudian metode pendekatan kapitalisasi pendapatan sangat relevan untuk analisis aset terhadap kegunaan dari suatu bidang tanah kosong ataupun properti yang mendatangkan pendapatan.

Pemodelan nilai tanah pada penelitian ini menggunakan teknik analisis geostatistik yang memungkinkan peneliti untuk melakukan analisis dan mengevaluasi interpolasi, geostatistik mengintegrasikan dimensi spasial atau koordinat dari data yang dianalisis. Dan juga memungkinkan peneliti untuk mendapat beberapa variabel, sehingga pembobotan dalam menginterpolasi nilai data untuk suatu lokasi tidak hanya mempertimbangkan satu jenis variabel, tetapi dapat menggunakan beberapa jenis variabel. (Indarto, 2013). Melalui analisis geostatistika dapat dihasilkan estimasi nilai parameter di tempat yang tidak diketahui datanya. Metode interpolasi geostatistik selain dapat membuat luasan terprediksi juga dapat menyertakan beberapa ukuran tingkat ketidakpastian (*error*) terhadap hasil prediksi (Sugito et al., 2019).

Hal yang berbeda diteliti oleh Sugito, N. T., Soemarto, I., Hendriatiningsih, S., & Leksono, B. E. Di tahun 2019. Kesimpulan dari riset penelitian tersebut bahwa model *semivariogram Gaussian* terpilih sebagai model terbaik, karena memiliki besaran standar deviasi terendah bila dibandingkan dengan standar deviasi yang dihasilkan oleh model *Exponential* dan *Spherical* (Sugito et al., 2019). Terdapat juga penelitian yang dilakukan Lestari, A. M., Lepong, P., & Natalisanto, I. A. Di tahun 2021. Kesimpulan dari riset penelitian tersebut bahwa didapatkan model *semivariogram* teoritis model *spherical* sebagai terbaik karena memiliki nilai *RMSE* terkecil di antara model yang lain (Lestari et al., 2021).

Dalam penelitian ini penulis mengambil data harga pasar yang meliputi data jual properti tanah dan bangunan; ruko dan rumah. Data kapitalisasi pendapatan yang

meliputi data sewa properti tahunan; apartemen, lahan kosong, ruko dan rumah sewa. Pemodelan nilai tanah tersebut menggunakan tipe model semivariogram *stable*, *gaussian*, *spherical*, dan *exponential*. Untuk perbandingan visualisasi guna mendapatkan model terbaik dilakukan *cross validation* (CV) yang bertujuan mempertimbangkan *error* model, juga memperhitungkan standar deviasi untuk mempertimbangkan tingkat model lebih akurat.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a) Bagaimana pola spasial peta model nilai tanah menggunakan metode harga pasar di Kota Bandung?
- b) Bagaimana pola spasial peta model nilai tanah menggunakan metode kapitalisasi pendapatan di Kota Bandung?
- c) Bagaimana perbandingan visualisasi pola spasial peta model nilai tanah menggunakan metode harga pasar dan kapitalisasi pendapatan di Kota Bandung?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dilaksanakannya penelitian ini sebagai berikut:

- a) Menganalisis pola spasial peta model nilai tanah menggunakan metode harga pasar.
- b) Menganalisis pola spasial peta model nilai tanah menggunakan metode kapitalisasi pendapatan.
- c) Perbandingan visualisasi pola spasial peta model nilai tanah menggunakan metode harga pasar dan kapitalisasi pendapatan di Kota Bandung.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Setelah berbagai masalah yang telah dirumuskan diatas diperoleh manfaat dari penelitian ini sebagai berikut:

- a) Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan keilmuan Survei Pemetaan

dan Informasi Geografis serta mampu memberikan informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

b) Manfaat Praktis

i. Bagi Pemerintah Kota

Membantu Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bandung dalam kebijakan teknis operasional dan administratif, dan juga perencanaan pajak, pemungutan pajak dan pengendalian pajak daerah.

ii. Bagi Bidang Masyarakat

Mengenali tentang nilai serta harga jual sewa lahan tanah yang lingkungannya strategis untuk ditempati dan juga dijadikan sektor usaha/investasi pada sekitaran pembangunan di daerah Kota Bandung.

iii. Bagi Bidang Akademik

Bagi penelitian ini, diharapkan dapat memberikan referensi selanjutnya terutama pada masalah nilai tanah harga pasar dan kapitalisasi pendapatan, sehingga dapat mempermudah dalam melaksanakan penelitian.