

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Gambaran Umum Tentang Penilaian Tanah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumberdaya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya. Pemanfaatan tanah yang baik akan menjamin kelangsungan ekosistem yang stabil, membatasi pencemaran udara, serta dapat menciptakan struktur politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan nasional masyarakat.

Kebutuhan akan tanah diindikasikan oleh adanya permintaan (*demand*) yang pada gilirannya akan dipenuhi dengan adanya penawaran (*supply*). Melihat aspek permintaan dan penawaran ini, maka seharusnya pada suatu saat akan terjadi keseimbangan harga (*equilibrium price*). Namun demikian, pada kenyataannya pasar sempurna tidak pernah ada, mengingat mekanismenya selalu “diganggu” oleh aktivitas manusia sendiri, sehingga harga pasar yang terjadi sering tidak mencerminkan nilai ekonomis yang sesungguhnya.

Ray M. Northam (1975) mengemukakan dua buah pengertian tentang nilai tanah, yakni :

1. Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai tanah adalah nilai assessment (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. *Market value* merupakan data dasar bagi *assessed value*.

Untuk melakukan penilaian tanah, perlu diketahui beberapa prinsip penilaian. Joseph K. Eckert (1990) mengemukakan empat prinsip penilaian tanah, yakni penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*), keuntungan produktivitas (*surplus productivity*), serta prinsip perubahan dan antisipasi (*change and anticipation*).

Kekuatan penawaran dan permintaan (*supply and demand*) saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Dalam jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas

tanah tidak dapat ditambah secara cepat dan drastis (Guritno, 1994). Sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*).

Sementara itu juga, penilaian tanah harus didasarkan atas penggunaan tanah yang terbaik dan yang paling maksimal (*highest and the best use*) agar penggunaannya menjadi lebih ekonomis. Penggunaan atas sebidang tanah harus dapat memberikan harapan keuntungan yang paling besar, baik keuntungan yang bersifat material maupun yang bersifat *non material*. Sebenarnya, tanah itu sendiri sudah memiliki nilai, akan tetapi pengembangannya dapat memberikan kontribusi baru terhadap bertambahnya nilai tanah.

Sebagai salah satu faktor produksi, tanah dapat memberikan keuntungan lebih (*surplus productivity*), selain yang diberikan oleh faktor produksi lainnya seperti tenaga kerja, modal dan manajemen. Hal itu disebabkan karena tanah merupakan sisa keuntungan yang telah dinikmati.

Prinsip perubahan (*change*) menyatakan bahwa nilai pasar dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, politik dan faktor demografi seperti adanya pemintakatan (*zoning*), suku bunga (*interest rate*), transportasi ataupun keadaan ekonomi lokal dan regional. Sedangkan prinsip antisipasi (*anticipation*), didasari oleh pendekatan pendapatan. Nilai pasar akhirnya diartikan sama dengan nilai saat ini yang diproyeksikan pada keuntungan yang akan datang (*present value of future benefits*).

2.2 Tanah

2.2.1 Pengertian Tanah

Menurut S. Rowton Simpson, Tanah tidak bergerak sehingga secara fisik tidak dapat diserahkan / dipindahkan. Selain itu, tanah juga bersifat abadi. Tanah tidak dapat diubah dalam tingkatnya sebagai bagian dari bumi itu sendiri, juga tidak dapat ditambah atau dikurangi atau dirusakkan sebagaimana halnya dengan bentuk - bentuk kekayaan yang lain.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia definisi tanah adalah Permukaan bumi atau lapisan bumi atas sekali; keadaan bumi disuatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; bahan - bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu, napal dan sebagainya).

Dalam hukum disebutkan juga kata tanah, tanah dalam arti yuridis adalah sebagai suatu pengertian yang telah diberikan batasan resmi oleh Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan demikian, pengertian tanah dalam arti yuridis adalah “ Permukaan bumi”.

Menurut Soeryanegara, Tanah adalah Sumber daya alam yang mempunyai peranan dalam berbagai segi kehidupan manusia, yaitu sebagai tempat dan ruang 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 (soemadi 1994, dalam Ely 2004).

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Petunjuk teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan pemetaan BPN RI, 2007 : 6).

2.2.2 Perwatakan Tanah

Tanah sangat menentukan peranan dan fungsi tanah di dalam kehidupan sosial budaya dan sosial ekonomis masyarakat. Hal inilah yang kemudian mempunyai pengaruh yang besar dalam perencanaan dan penatagunaan tanah. Menurut T. Jayadinata, Johara, 1999 hal yang menentukan nilai tanah secara sosial dapat diterangkan dengan proses ekologi yang berhubungan dengan sifat fisik tanah, dan dengan proses organisasi yang berhubungan dengan masyarakat, yang semuanya mempunyai kaitan dengan tingkah laku dan perbuatan kelompok masyarakat. Tingkah laku tersebut dipengaruhi oleh nilai-nilai sosial dan proses sosial, seperti :

1. Pumpunan (konsentrasi) penduduk (dalam wilayah yang luas).
2. Pemusatan (sentralisasi) dan pemencaran (desentralisasi), atau terkumpulnya penduduk disebabkan oleh prasarana sosial ekonomi.
3. Parak (segregasi) penduduk (terkumpulnya kelompok yang sejenis sehingga terpisah dari kelompok yang lain).
4. Pangkakan (dominasi) penduduk, atau hal yang menonjol (misalnya *prestise*, untuk tinggal di bagian kota tertentu).
5. Serbuan penduduk atau invasi dari kelompok lain yang berbeda dalam keadaan sosial, ekonomi dan budaya. Jika kelompok baru mengalahkan kelompok lama, hal itu disebut suksesi (penggantian).

2.3 Nilai dan Harga Tanah

2.3.1. Defenisi Nilai dan Harga Tanah

Menurut Supriyanto (1999), dalam Presylia (2002), nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya. Di dalam realitanya, nilai tanah di bagi menjadi dua, yaitu nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung.

Nilai tanah langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi, contohnya tanah pertanian. Nilai tanah tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya tanah yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat di simpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Presylia, 2002).

Menurut Soemadi Herutomo, (2007:19) bahwa nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomi.

Harga tanah merupakan penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu melalui mekanisme pasar tanah (Darmawan, 2005:6). Nilai dan Harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

Menurut Riza (2005), harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (*Government Land Price*) dan harga tanah pasar (*Market Land Price*). Menurut Brian Berry (1984), dalam Luky (1997), harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah: Nilai tanah (*Land Value*) adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Harga tanah (*Land price*) adalah salah satu refleksi dari nilai tanah dan seiring digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah.

2.3.2 Definisi Nilai dan Harga

Pengertian nilai dan harga sering digunakan secara bergantian untuk maksud yang sama, padahal keduanya mempunyai arti yang berbeda.

Pengertian nilai dapat ditafsirkan sebagai makna atau arti sesuatu barang atau benda. Hal ini mempunyai pengertian bahwa sesuatu barang atau benda akan mempunyai nilai bagi seseorang jika barang atau benda tersebut memberi makna atau arti bagi orang tersebut (Hidayati dan Harjanto, 2003). Nilai juga dapat diartikan sebagai estimasi harga yang dibayar pada kondisi tertentu pula. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas keuntungan seseorang yang memilikinya pada saat dilakukan penilaian dan yang dilakukan secara terbuka (Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007 : 6). Dalam perkembangannya, istilah

nilai biasanya tidak berdiri sendiri akan tetapi menyatu dalam suatu istilah yang lebih spesifik seperti nilai pasar, nilai guna, nilai tukar dan sebagainya.

Menurut petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, (2007:6). Harga dapat diartikan sebagai sejumlah uang yang dibayar dalam sebuah transaksi untuk mendapatkan hak milik dari sesuatu benda (Hidayati dan Harjanto, 2003). Namun secara umum juga disampaikan bahwa harga adalah indikasi relatif atas nilai barang yang disepakati oleh pembeli dan penjual tertentu dalam waktu kejadian tertentu.

Dalam bidang penilaian properti, istilah nilai yang dipergunakan biasanya adalah nilai pasar. Nilai pasar adalah harga dari suatu transaksi yang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, dalam keadaan pasar terbuka, penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman, dan informasi yang mencukupi mengenai objek yang ditransaksikan, jangka waktu penawaran mencukupi serta mengabaikan pembelian dan penjualan istimewa.

2.3.3 Faktor Penyebab Perubahan Nilai dan Harga Tanah

Menurut Riza (2005), pada dasarnya nilai suatu tanah dapat diciptakan, dipelihara, diubah atau dirusak oleh permainan keempat kekuatan penggerak kehidupan masyarakat, yaitu:

1. Standar kehidupan sosial
2. Perubahan dan penyesuaian kehidupan ekonomi
3. Peraturan pemerintah
4. Pengaruh – pengaruh alam dan lingkungan

Selanjutnya menurut Rahman (1992), dalam Riza (2005), karena nilai suatu tanah tersebut merupakan fungsi permintaan dan penawaran, maka faktor – faktor yang perlu di pertimbangkan yang akan mempengaruhi penawaran dan permintaan tanah tersebut di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Pertambahan atau pengurangan jumlah penduduk
2. Perubahan komposisi umur penduduk
3. Perubahan dalam kecenderungan dan cita rasa

4. Perubahan dalam jenis masyarakat
5. Perubahan teknologi
6. Kemampuan pembeli di pasaran
7. Perubahan teknik pembangunan
8. Aksesibilitas terhadap berbagai fasilitas
9. Peruntukan tanah

2.3.4 Pola dan Struktur Nilai dan Harga Tanah

Menurut Sinclair (Hadi Sabari Yunus 2002, dalam Ernawati 2005), nilai tanah dibagi kedalam dua tipe yang berbeda, yaitu nilai tanah pertanian yang dikaitkan dengan usaha-usaha dalam bidang pertanian dan nilai tanah spekulatif sebagai akibat adanya derajat antisipasi terhadap perluasan fisik kota yang meningkat pada areal yang bersangkutan sehingga penentuan besarnya nilai tanah selalu dikaitkan dengan kepentingan *non* agraris. Karena gejala perluasan kota dianggap sebagai sesuatu yang berjalan terus, walau lambat namun pasti, maka para petani mempunyai penilaian bahwa nilai tanah yang mendekati kota mempunyai nilai spekulasi yang semakin tinggi.

Menurut Von Thunen, dalam Haris, ketersediaan infrastruktur (termasuk didalamnya sarana dan prasarana perhubungan) di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek saling ketergantungan dengan nilai tanah. Dengan adanya infrastruktur, menyebabkan nilai tanah menjadi lebih tinggi, sebaliknya proyek infrastruktur juga urung dilaksanakan jika harga tanah yang menjadi calon lokasinya terlalu mahal.

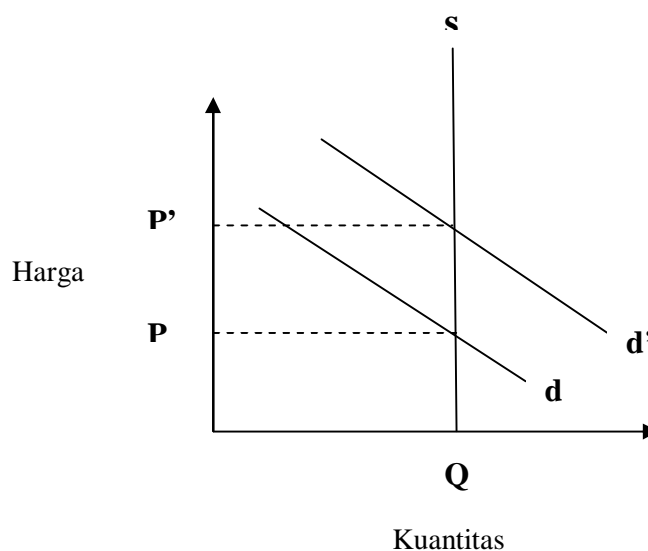
2.3.5 Faktor Penentu Nilai dan Harga Tanah

Menurut Dale dan Mc Laughlin (1988), faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah terbagi atas 2 (dua) yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal antara lain meliputi topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain dan kondisi dari bangunan. Adapun faktor-faktor yang disebabkan oleh pengaruh luar meliputi lingkungan dimana barang milik ditempatkan, tersedianya

sarana transportasi serta berdirinya pusat – pusat kegiatan masyarakat yang baru seperti berdirinya pabrik, pusat-pusat perbelanjaan, terminal dan lain-lain.

Hidayati dan Harjanto (2003) mengemukakan bahwa nilai properti, seperti halnya dengan barang lainnya ditentukan oleh sifat fisik yang ada pada properti itu sendiri dan beberapa faktor luar yang mempengaruhinya. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah secara garis besar dapat dibedakan menjadi faktor permintaan dan faktor penawaran. Faktor permintaan dan faktor penawaran sangat terkait dengan jumlah persediaan tanah dan kebutuhan tanah. Persediaan tanah atau penawaran atas tanah cenderung bersifat tetap (tidak bertambah) sedangkan jumlah permintaan atau kebutuhan atas tanah cenderung meningkat terus seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang terus meningkat.

Bertambahnya jumlah penduduk merupakan faktor utama yang menyebabkan bertambahnya permintaan atas tanah, akan tetapi karena jumlah penawaran atas tanah cenderung tetap, sehingga menyebabkan harga tanah meningkat. Hubungan antara permintaan dan penawaran atas tanah ini dapat dilihat pada gambar 2.1.



Gambar 2.1. Kurva Permintaan dan Penawaran Tanah (Eckert, *et.al*; 1990)

Pada kurva di atas terlihat bahwa jumlah persediaan tanah atau penawaran atas tanah (s) adalah tetap yaitu sebesar Q , sedangkan jumlah permintaan akan tanah mengalami kenaikan dari d ke d' . Kenaikan permintaan akan tanah mengakibatkan meningkatnya harga yaitu dari P ke P' .

Menurut Kurdinanto, (Cholis 1995, dalam Luky 1997) nilai tanah terbentuk oleh faktor-faktor yang mempunyai hubungan, pengaruh serta daya tarik yang kuat terhadapnya yang diklasifikasikan menjadi dua faktor, yaitu :

1. Faktor-faktor terukur (*tangible factors*), faktor terukur adalah faktor pembentuk harga tanah yang bisa diolah secara ilmiah menggunakan logika-logika akademik. Faktor ini kemunculannya terencana dan bentuk fisiknya ada di lapangan, misalnya aksesibilitas (jarak dan transportasi) dan jaringan infrastruktur (sarana dan prasarana kota seperti jalan, listrik, perkantoran dan perumahan).
2. Faktor-faktor tak terukur (*intangibile factors*), faktor tak terukur adalah faktor pembentuk harga tanah yang muncul tiba-tiba (dengan sendirinya) dan tidak bisa dikendalikan di lapangan. Oleh Wilcox (1983), dalam Luky (1997), faktor tak terukur ini dibagi menjadi tiga, yaitu:
 - a. Faktor adat kebiasaan (*custom*) dan pengaruh kelembagaan (*institutional factors*).
 - b. Faktor estetika, kenikmatan dan kesenangan (*esthetic amenity factors*) seperti tipe tetangga dan kesenangan.
 - c. Faktor spekulasi (*speculation motives*), seperti antisipasi perubahan penggunaan lahan, pertimbangan pada perubahan moneter.

Selain itu dengan menyadari bahwa harga tanah menyebar mengikuti pola keruangan tertentu, maka penataan ruang memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam membentuk harga tanah. Penataan ruang yang tercermin dalam pola penggunaan tanahnya akan memberikan kontribusi yang cukup besar dalam pembentukan nilai tanah. Jika dicermati lebih jauh maka dapat diketahui bahwa pola harga tanah cenderung mengikuti pola keruangan penggunaan tanahnya. Fakta tersebut masih relevan dengan teori yang dikemukakan Von Thunen yang membuat model tentang sewa tanah dan jarak. Makin dekat jarak dari pusat kota, makin tinggi harga sewa tanah. Demikian pula sebaliknya, makin jauh jarak dari pusat kota, maka makin rendah harga sewa tanah.

Pola keruangan penggunaan tanah juga telah dikemukakan oleh Walter Christaller (1933), seorang ahli geografi Jerman dalam Teori Tempat Central

(*Central Place Theory*). Teori ini mengemukakan bahwa tempat sentral merupakan lokasi kegiatan yang melayani kebutuhan manusia (Nursid Sumaatmadja, 1981)

Teori yang berhubungan dengan harga tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung selalu berdasarkan pada “ruang”. Teori lokasi yang dikemukakan oleh model Von Thunen maupun model Christaller, keduanya melandasinya pada substansi “ruang”. Jadi karena harga atau nilai tanah merupakan suatu gejala ruang, maka faktor-faktor yang mempengaruhinya juga akan lebih banyak berkaitan dengan gejala ruang.

Dikemukakan juga ada 4 faktor yang mempengaruhi nilai tanah, yaitu :

1. Faktor ekonomi.

Faktor ekonomi berkaitan dengan keadaan ekonomi global/internasional, nasional, regional maupun lokal. Variabel-variabel permintaan (*demand*) yang mempengaruhi nilai tanah termasuk di dalamnya ialah jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tersedianya keuangan, tingkat suku bunga dan biaya transaksi.

2. Faktor sosial.

Faktor sosial membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan kebanggaan memiliki (daerah bergengsi) adalah faktor-faktor sosial yang mempengaruhi nilai tanah.

3. Faktor politik dan kebijakan pemerintah.

Kebijakan pemerintah di bidang hukum dan politik mempengaruhi nilai tanah. Beberapa contoh kebijakan yang dapat mempengaruhi biaya dan alokasi penggunaan tanah yang pada gilirannya akan meningkatkan harga tanah, antara lain: kebijakan pemilikan sertifikat tanah, peraturan penataan ruang dengan penentuan mintakat atau *zoning*, peraturan perpajakan, peraturan perijinan (SIPPT, IMB dan lain-lain) ataupun penentuan tempat pelayanan umum (sekolah, pasar, rumah sakit, dan lain-lain).

4. Faktor fisik dan lingkungan.

Ada dua konsep yang harus dipahami dalam faktor fisik dan lingkungan, yaitu *site* dan situasi (*situation*). Pengertian tentang *site* adalah semua sifat atau karakter internal dari suatu persil atau daerah tertentu, termasuk di dalamnya adalah ukuran (*size*), bentuk, topografi dan semua keadaan fisik pada persil tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan situasi (*situation*) ialah yang berkenaan dengan sifat-sifat eksternalnya. Situasi suatu tempat berkaitan erat dengan relasi tempat itu dengan tempat-tempat disekitarnya pada suatu ruang geografi yang sama. Termasuk dalam pengertian situasi adalah aksesibilitas (jarak ke pusat pertokoan (CBD), jarak ke sekolah, jarak ke rumah sakit, dan lain-lain), tersedianya sarana dan prasarana (utilitas kota) seperti jaringan transportasi, sambungan telepon, listrik, air minum dan sebagainya.

Site mempengaruhi nilai tanah karena “sumberdaya”-nya, sedangkan situasi mempengaruhi nilai tanah karena kemudahan atau kedekatannya (aksesibilitas) dengan “sumberdaya” yang lain disekitarnya.

2.4 Metode Penilaian Tanah.

Dalam penilaian properti dikenal adanya tiga metode pendekatan penilaian. Ketiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*) (Hidayati dan Harjanto, 2003).

1. Metode Pendekatan adalah metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin akan di hasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian di lakukan peng kapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti.
2. Metode pendekatan perbandingan harga pasar merupakan suatu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang akan dinilai dengan properti - properti pembanding yang

telah diketahui karakteristik dan nilainya. Ada beberapa hal yang sering dipertimbangkan dalam pendekatan perbandingan harga pasar yaitu : Jenis hak yang melekat pada properti, Kondisi penjualan, Kondisi Pasar, Lokasi, Karakteristik fisik, dan Karakteristik - karakteristik lainnya.

3. Metode Pendekatan Biaya biasanya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (reproduction cost new) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan.

2.5 Harga Pasar

Menurut Siahaan, (2003:190) kriteria penentu transaksi jual beli properti yang mencerminkan harga pasar wajar, yaitu :

- a. Pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, artinya tidak ada paksaan terhadap penjual atau pembeli untuk melakukan transaksi, misalnya penjual sedang membutuhkan uang, pembeli sangat menginginkan barang yang ditransaksikan, dan sebagainya.
- b. Transaksi dilakukan dalam pasar yang terbuka, artinya bebas diikuti siapa saja.
- c. Penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman dan informasi yang mencakupi tentang objek transaksi.
- d. Jangka waktu penawaran mencukupi.
- e. Tidak ada hubungan istimewa antara penjual dan pembeli, misalnya antara orang tua dengan anak, paman dengan keponakan, antar saudara, ataupun antar kenalan. Apabila transaksi yang dilakukan antara pembeli dan penjual telah memenuhi kelima persyaratan di atas, terjadilah transaksi yang wajar dan harga yang terjadi dalam transaksi tersebut adalah harga pasar wajar.

Secara teori harga pasar tanah adalah harga aktual atau fakta tentang suatu harga yang disetujui oleh penjual dan pembeli dalam suatu transaksi nyata. Harga

pasar belum tentu sama dengan nilai pasar. Nilai pasar adalah opini masyarakat (penjual atau pembeli) mengenai harga tanah di pasar terbuka dimana masyarakat mempunyai cukup waktu untuk melakukan transaksi. Tidak dalam tekanan serta mendapat informasi yang baik mengenai tanah yang akan diperjual-belikan. Harga pasar tanah dapat diamati dari yang terpasang di surat kabar, majalah properti, atau informasi pihak ketiga yang berpotensi sebagai makelar tanah dan bangunan.

2.6 Peta Tematik

Peta tematik merupakan gambaran dari sebagian permukaan bumi yang dilengkapi dengan informasi tertentu baik di atas maupun di bawah permukaan bumi yang mengandung tema tertentu. Contoh peta tematik seperti : Peta Jenis Tanah, Peta Kesesuaian Lahan. Peta tematik merupakan suatu representasi konvensional (miniatur) dari unsur (*features*) fisik (alamiah dan buatan manusia) dari sebagian keseluruhan permukaan bumi diatas bidang datar dengan skala tertentu.

Fungsi peta tematik secara umum dikelompokkan menjadi 4 bagian utama yaitu memperlihatkan posisi (baik posisi horizontal maupun posisi vertical dari suatu tempat), memperlihatkan ukuran, memperlihatkan bentuk, menghimpun dan menseleksi. Sedangkan kegunaan peta tematik antara lain untuk perencanaan peletakan bangunan-bangunan fisik (jalan,gedung,jembatan,dam,pelabuhan), perencanaan peletakan mesin-mesin berat, perencanaan pematokan (*staking out*) yaitu merealisasikan gambar dipeta untuk diukur dilapangan, hitungan volume dan luas, perencanaan tata ruang, dll.

Element *Layout* Peta Tematik :

a. *Data frame*

Data frame adalah bagian dari suatu peta yang menampilkan lapisan-lapisan data (*data layer*)

b. *Legenda*

Sebuah legenda bertugas menjelaskan seluruh symbol-simbol yang digunakan dalam sebuah peta pada setiap lapisan datanya.

Menggambarkan secara detail berbagai gambar, skema, symbol, dan kategori yang terdapat dipeta tersebut.

c. *Title* / judul

Sebuah judul peta sangatlah penting karena sebuah judul akan memberikan gambaran secara singkat mengenai subjek-subjek yang ada didalam peta tersebut.

d. *Scale* / skala

Sebuah skala peta menjelaskan hubungan dari data frame yang ada dipeta dengan dunia nyata dalam sebuah rasio perbandingan. Penyekalaan dapat dilakukan berdasarkan unit per unit atau berdasarkan satu ukuran terhadap ukuran yang lain. Contoh untuk peta skala 1:10.000 (maksudnya adalah tiap 1 cm dip eta itu dalam keadaan sebenarnya adalah 1x10.000 cm 100 m di lapangan).

e. *Citation* / kutipan

Sebuah kutipan pada peta merupakan sebuah metadata dari peta tersebut. Hal ini merupakan penjelasan mengenai sumberdata yang dipakai dalam peta tersebut, informasi proyeksi serta peredarannya.

Sebagai contoh : sebuah kutipan peta yang menjelaskan sumber serta waktu pembuatannya.

f. *Border*

Penempatan garis tepi pada sebuah peta akan membanti bagi para pengguna mengetahui batas tepi, penempatan teks yang ada dipeta juga akan terlihat lebih rapi.

g. *Over view map*

Khususnya pada saat diperbesar dalam sebuah area, akan membantu para penggunanya untuk lebih memahami isi dari area tersebut secara detail.

h. *Graticules* / *grid*

Graticules adalah sebuah garis lintang dan garis bujur yang berada di atas peta. Garis lintang dan garis bujur tersebut dikenal dengan garis *latitude* dan garis *longitude*.

2.7 Pengertian Umum Peta Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah adalah harga tanah yang di bagi - bagi menjadi beberapa area / zona, Sedangkan Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta yang menunjukkan harga tanah dan digambarkan pada peta dasar.

2.8 Pengertian Penggunaan Tanah

Penggunaan Tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi, baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. Secara garis besar penggunaan tanah dibedakan atas penggunaan tanah perdesaan dan penggunaan tanah perkotaan. Penggunaan tanah perdesaan adalah suatu wilayah yang penggunaan tanahnya bersifat pertanian dimana masyarakatnya mengambil manfaat secara langsung dari tanah. Sedangkan wilayah perkotaan adalah suatu wilayah yang penggunaan tanahnya bersifat nonpertanian dimana masyarakatnya tidak secara langsung mengambil manfaat dari fungsi fisik tanah. Ciri lain dari penggunaan tanah perkotaan adalah bidang-bidang tanahnya relatif kecil dibandingkan dengan penggunaan tanah perdesaan yang bidang – bidang tanahnya lebih luas. Wilayah yang dipetakan penggunaan tanah perkotaan adalah daerah yang merupakan wilayah administrasi kota, ibu kota kabupaten dan kota kecamatan yang telah memiliki rencana detail tata ruang.

2.9 Perubahan Penggunaan Lahan

Lahan (*land*) adalah suatu wilayah di permukaan bumi, mencakup semua komponen biosfer yang dapat dianggap tetap atau bersifat siklis yang berada di atas dan di bawah wilayah tersebut, termasuk atmosfer, tanah, batuan induk, relief, hidrologi, tumbuhan dan hewan, serta segala akibat yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan sekarang yang kesemuanya itu berpengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia pada saat sekarang dan di masa mendatang (Brinkman dan Smyth, 1973; dan FAO, 1976). Sementara menurut Lillesand dan Kiefer (1997), penggunaan lahan berhubungan dengan kegiatan manusia pada sebidang lahan, sedangkan penutup lahan lebih merupakan

perwujudan fisik objek – objek yang menutupi lahan tanpa mempersoalkan kegiatan manusia terhadap objek – objek tersebut.

Lahan merupakan obyek penelitian, karena keadaannya sangat kompleks, tidak hanya merupakan suatu unsur fisik atau sosial ekonomi yang berdiri sendiri, namun berupa hasil interaksi lingkungan biofisiknya dalam wilayah tertentu. Kebutuhan akan pemukiman beserta fasilitas kehidupan terus meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperlukan ketersediaan ruang yang cukup, sehingga terjadi perubahan bentuk penggunaan lahan. Kecenderungan perubahan penggunaan lahan merupakan suatu *trend* arah perubahan fungsi penggunaan lahan dari penggunaan lahan satu ke penggunaan lahan lain. Seiring dengan motivasi kebutuhan ekonomi, social, politik, dan budaya memicu terjadinya pemindahan dan koversi hak atas lahan. Hal ini seringkali ditemukan suatu lahan yang diperuntukan untuk kawasan resapan air kemudian beralih fungsi menjadi lahan untuk perumahan maupun penggunaan lahan lainnya.

Klasifikasi penggunaan tanah dapat diartikan sebagai upaya menggolongkan penggunaan tanah dalam golongan yang lebih kecil atau kelas-kelas yang sama dan masing-masing kelas memiliki persamaan sifat atas fungsi tertentu. Fungsi utama dari kumpulan yang majemuk menjadi kelompok-kelompok disebut kelas atau kategori yang dapat diperlukan sebagai unit-unit seragam untuk keperluan khusus (Malingreau,1978). Tujuan klasifikasi penggunaan tanah ini adalah untuk menyederhanakan penggunaan tanah secara umum menjadi kelas-kelas atau golongan yang lebih kecil berdasarkan karakteristik penggunaan tanahnya.

Lillesand dan Kiefer (1993) menyatakan bahwa perubahan lahan terjadi karena manusia yang mengubah lahan pada waktu yang berbeda. Pola - pola perubahan lahan terjadi akibat responnya terhadap pasar, teknologi, pertumbuhan populasi, kebijakan pemerintah, degradasi lahan, dan factor sosial ekonomi.

Data mengenai perubahan penggunaan lahan dianalisis dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$V = \frac{N2-N1}{N1} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan :

V = Laju perubahan (%)

N1 = Luas penggunaan lahan tahun pertama (Ha)

N2 = Luas penggunaan lahan tahun kedua (Ha)

2.10 Pengertian Zonasi

Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan yang spesifik. Zoning adalah pemecahan suatu wilayah atau areal menjadi beberapa bagian dengan tujuan, fungsi dan sistem pengelolaan tertentu. Jadi zonasi adalah lahan yang telah menjadi zona – zona tertentu dengan tujuan dan fungsinya masing – masing. Pembagian wilayah atau zoning dilakukan berdasarkan perbedaan karakteristik, keadaan fisik lingkungan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat di suatu areal. Pembagian suatu areal atau wilayah ini contohnya terdapat lahan industri, lahan untuk perumahan, lahan untuk pendidikan dan lahan untuk perdagangan dan jasa serta lahan untuk pemerintahan.

2.11 Sistem Informasi Geografis

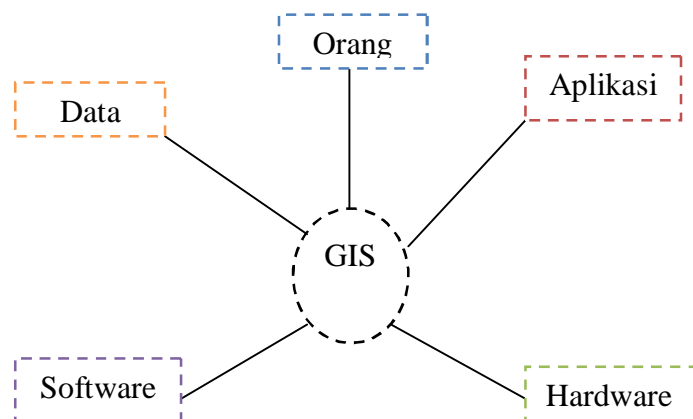
Sistem Informasi Geografi (SIG) atau *Geographic Information System* (GIS) adalah suatu sistem informasi yang dirancang untuk bekerja dengan data yang bereferensi spasial atau berkoordinat (Darmawan, A. 2006). SIG memadukan antara data grafis (*spasial*) dengan data teks (*atribut*) objek yang dihubungkan secara geografis di bumi (*georeference*) serta dapat menggabungkan data, mengatur data, dan melakukan analisis data yang akhirnya akan menghasilkan keluaran yang dapat dijadikan acuan dalam pengambilan keputusan pada masalah yang berhubungan dengan geografi.

Sistem Informasi Geografis (GIS) merupakan suatu bidang kajian ilmu yang relatif baru yang dapat digunakan oleh berbagai bidang disiplin ilmu sehingga berkembang dengan sangat cepat. Secara umum, satu fungsi dari GIS yang sangat penting adalah kemampuan untuk menganalisis data, terutama data spasial yang kemudian menyajikannya dalam bentuk suatu informasi spasial berikut data atributnya (Imantho. 2004).

SIG juga di definisikan sebagai sistem berbasis komputer yang memiliki kemampuan dalam menangani data bereferensi geografi yaitu pemasukan data, manajemen data (penyimpanan dan pemanggilan kembali), memanipulasi dan analisis data, serta keluaran sebagai hasil akhir (*output*) (Arronoff. 1989). SIG memiliki empat komponen utama, kombinasi yang benar antara keempat komponen utama ini akan menentukan kesuksesan suatu proyek pengembangan.

Komponen utama Sistem Informasi Geografi, yaitu: (Darmawan, A. 2006) :

- a. Perangkat keras (*digitizer, scanner, Central Processing Unit (CPU), hard-disk, dan lain-lain*),
- b. Perangkat lunak (*ArcView, Idrisi, ARC/INFO, ILWIS, MapInfo, arc view dan lainnya*),
- c. Organisasi (manajemen), dan Pemakai (*user*).



Gambar 2.2 Komponen Utama SIG

2.12 Analisis Overlay

Salah satu analisis geografis yang dapat dilakukan dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis adalah tumpang susun (*overlay*) poligon, yaitu operasi yang menumpang susunkan satu *coverage* kedalam *coverage* poligon lain. Sehingga menghasilkan *coverage* poligon baru. Lokasi spasial dan atributnya di gabungkan untuk memperoleh hubungan data yang baru. Dalam penelitian ini peta ZNT tahun 2006, 2010 akan di *overlay*kan sehingga akan di dapat peta perubahan harga tanah.

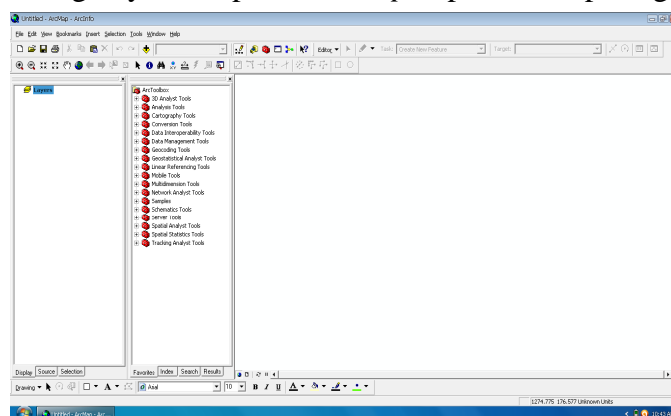
2.13 Pengenalan Software

2.13.1 Arcgis 9.3

Perangkat lunak *ArcGIS* merupakan perangkat lunak SIG yang baru dari ESRI, yang memungkinkan kita memanfaatkan data dari berbagai format data. Dengan *ArcGIS* kita memanfaatkan fungsi desktop maupun jaringan. Dengan *ArcGIS* kita bisa memakai fungsi pada level *ArcView*, *ArcEditor*, *ArcInfo* dengan fasilitas *ArcMap*, *ArcCatalog* dan *Toolbox*.

ArcMap adalah sentral dari *ArcGIS Desktop* yang digunakan untuk melakukan editing, analisis, dan manajemen peta keseluruhan. *ArcMap* menyediakan dua jenis tampilan, yaitu *Geographic Data View* dan *Page layout View*. *Geographic Data View* adalah tampilan yang digunakan untuk melakukan *editing* secara langsung, mengatur simbol, memberikan label, dan melakukan analisis peta secara langsung. Di dalam *Geographic Data View* terdapat *Table Of Content* (TOC) yang berisi semua layer peta yang sudah di-load ke *dataframe*, sehingga bisa dengan mudah mengontrol layer mana saja yang dikelola dan ditampilkan secara langsung melalui TOC.

Tampilan *Layout View* lebih fokus kearah proses pencetakan peta. Melalui *Layout View*, semua elemen peta yang akan dicetak bisa diatur sesuai dengan yang kita inginkan serta dapat juga menambah beberapa komponen misalnya arah, legenda, dan sebagainya. Tampilan *ArcMap* dapat dilihat pada gambar 2.3.



Gambar 2.3. Tampilan *ArcMap*

Untuk berpindah antar tampilan bisa dilakukan dengan cara klik menu *View > Data View* untuk menampilkan *Geographic Data View* atau klik menu *View > Layout View* untuk menampilkan *Layout View*.

ArcCatalog digunakan untuk mengelola dan mengatur semua informasi SIG, meliputi peta, *globe*, dataset, model, metadata, *service*, dan lain sebagainya. Sebagai pengelola informasi SIG, *arcCatalog* memiliki sejumlah *tools*, antara lain:

1. Menjelajah dan mencari informasi geografis.
2. Menyimpan, melihat, dan mengelola metadata.
3. Menentukan, *eksport* dan *import schema* dan desain *geodatabase*.
4. Pencarian data SIG di jaringan lokal dan web.
5. Mengelola *Arcgis server*.

ArcGIS reader hanya digunakan untuk menampilkan data, *zoom*, *pan*, dan beberapa analisis dasar dari sebuah peta. Peta yang ditampilkan tidak hanya sebatas peta di komputer lokal atau jaringan, tetapi juga peta yang ada di *server*. Dalam pembahasan kali ini lebih banyak berhubungan dengan *ArcMap*. Meski demikian juga akan ada beberapa bagian yang masuk ke *ArcCatalog* sebagai *tool* penunjang dalam *editing* dan manajemen data SIG.

2.13.2 ArcView / Pengolahan Data Spasial versi BPN

ArcView, seperti halnya PC *ArcInfo*, perangkat lunak GIS yang diproduksi oleh ESRI merupakan *software* yang salah satunya berfungsi untuk menampilkan data serta analisis peta digital maupun data tabular secara lebih praktis dan efisien. Dalam *ArcView*, kita akan banyak menemukan cara yang lebih mudah dalam analisis data tabular dibandingkan dalam PC *ArcInfo*. Salah satu contohnya adalah pengisian data secara kolektif (seperti *Reselect* pada lingkungan *Tables* di PC *ArcInfo*) dan juga *Query* (seperti perintah *Reselect* pada proses *overlay* di PC *ArcInfo*). Namun pada *software* ini dilengkapi juga dengan aplikasi khusus yang digunakan untuk pembuatan zona nilai tanah.