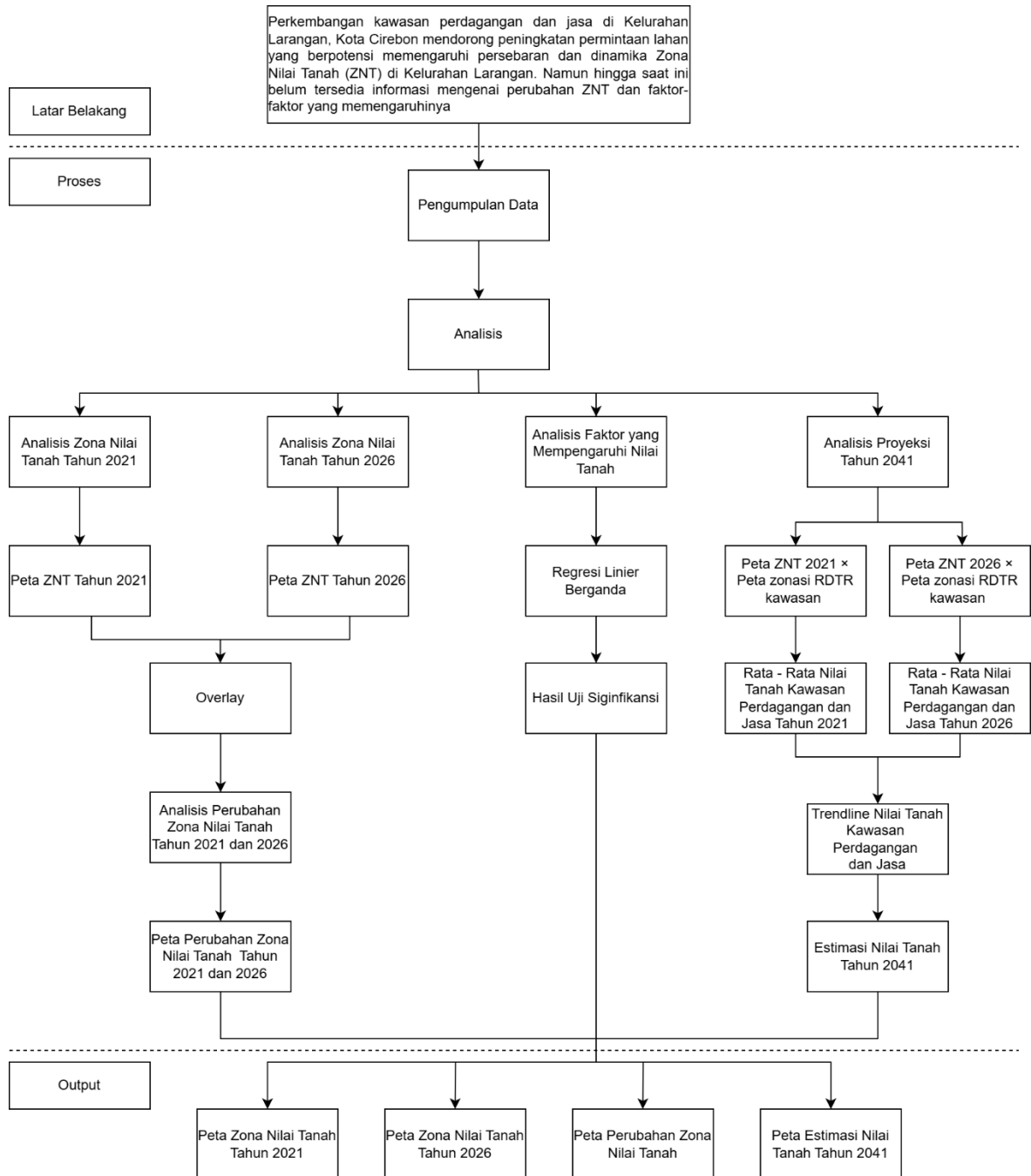


BAB 2

KONSEP PERENCANAAN

2.1. Kerangka Berpikir



Sumber : Penulis, 2026.

Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir

Penelitian ini diawali dengan pengumpulan data primer berupa survei harga tanah lapangan dan data sekunder berupa Peta ZNT BPN Tahun 2021, Peta Jaringan Jalan, Peta

Penggunaan Lahan, serta Peta Zonasi RDTR, Data yang terkumpul selanjutnya diolah melalui beberapa tahapan analisis, yaitu:

1. Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2021 yang menghasilkan Peta ZNT 2021
2. Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2026 berbasis survei lapangan yang menghasilkan Peta ZNT 2026;
3. Analisis perubahan zona nilai tanah tahun 2021 dan tahun 2026
4. Analisis faktor yang memengaruhi nilai tanah menggunakan regresi linier berganda; serta
5. Analisis proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa tahun 2041.

2.2. Kajian Teori

2.2.1. Penilaian Tanah

Menurut Sutawijaya (2000), nilai tanah dapat dipahami sebagai kemampuan tanah untuk ditukarkan dengan barang lain yang mempunyai nilai yang sepadan. Karena sulit memanfaatkannya, tanah dengan tingkat produktivitas rendah, seperti rumput, lambat laun nilainya semakin rendah. Penilaian tanah adalah suatu proses untuk menentukan perkiraan dan memberikan informasi mengenai suatu properti, baik tanah maupun bangunan, berdasarkan fakta empiris dari kajian lapangan serta melalui tahapan penyelidikan dan pemeriksaan. Hubungan antara nilai tanah dan tanah harga sangat kuat, nilai tanah menentukan tinggi rendahnya tanah harga. Sedangkan harga dapat diartikan sebagai sejumlah uang yang dibayarkan kepada penjual untuk suatu benda tertentu (W. Hidayati & Harjanto, 2003).

2.2.2. Pendekatan Nilai Tanah

Menurut Eckert (1990), terdapat beberapa metode yang digunakan dalam pendekatan penilaian tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Perbandingan Harga Pasar

Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan properti yang akan dievaluasi dengan properti yang telah diidentifikasi karakteristiknya beserta nilainya. Proses perbandingan dilakukan dengan menyesuaikan faktor-faktor kesesuaian yang memengaruhi objek penilaian. Setiap perbedaan antara objek penilaian dan properti pembanding dianalisis untuk menentukan dampaknya terhadap nilai akhir tanah yang dinilai.

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya umumnya diterapkan pada penilaian terkait konstruksi. Metode ini dilakukan dengan terlebih dahulu mengidentifikasi karakteristik

bangunan, kemudian menghitung biaya pembangunan baru berdasarkan harga standar yang ditetapkan pada saat penelitian. Selanjutnya, nilai bangunan ditentukan dengan mengevaluasi kondisi fisik dan ekonomi industri konstruksi.

3. Pendekatan Pendapatan (Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan)

Metode ini didasarkan pada analisis potensi keuntungan yang dapat dihasilkan oleh suatu properti, baik saat ini maupun di masa yang akan datang. Pendapatan yang dikurangi biaya dan biaya operasional, yang dihitung untuk satu periode. Nilai bersih tersebut kemudian dikapitalisasi dengan menggunakan tingkat kapitalisasi tertentu yang sesuai dengan jenis dan kegunaan objek properti, sehingga dapat diperoleh perkiraan nilai pasar properti tersebut

2.2.3. Zona Nilai Tanah dan Klasifikasi Zona Nilai Tanah

Sekumpulan kavling dengan estimasi nominal sebanding diwadahi ke dalam poligon yang diistilahkan sebagai Zona nilai tanah, berbatas nyata maupun abstrak berdasarkan fungsi lahannya. Fluktuasi besaran antarwilayah dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) dirumuskan dari pemeriksaan petugas melalui eksekusi kalkulasi massal, yang mengombinasikan skema perbandingan harga jual-beli aktual dan pendekatan biaya.

Dalam merancang Peta Zona Nilai Tanah, metode analisis spasial diterapkan guna membangun delineasi wilayah (polygon) yang mencerminkan patokan harga berlandaskan kenyataan empiris perniagaan di lapangan. Peranti Sistem Informasi Geografis (SIG) memfasilitasi penyusunan ini dengan mengonversi sebaran titik koordinat nilai menjadi klasifikasi tarif berformat area geografis, sehingga penyajian visual serta pemetaan keragaman antarzona dapat dianalisis secara optimal (Muhammad Amar Makruf, Sawitri Subiyanto, 2020).

Klasifikasi Zona Nilai Tanah (ZNT) diperlukan untuk mengelompokkan wilayah berdasarkan potensi nilai pasarnya ke dalam kategori yang terstruktur. Klasifikasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dibedakan menjadi 8 interval, di mana setiap interval menunjukkan nilai tanah yang berbeda di wilayah yang tersebut. Pada penelitian ini, metode klasifikasi yang digunakan dengan pendekatan statistik (Subiyanto, 2021), yang membagi ZNT menjadi 8 (delapan) kelas interval. Penentuan batas setiap kelas ini didasarkan pada dua parameter statistik utama, yaitu:

1. Nilai Rata-rata (Nr): Berfungsi sebagai *baseline* atau titik acuan pusat dari seluruh nilai tanah yang dianalisis.
2. Standar Deviasi (S): Mengindikasikan tingkat keragaman atau sebaran data. Nilai S yang besar menandakan disparitas nilai tanah yang tinggi antar lokasi.

Setiap interval dalam zona nilai tanah tersebut dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 2. 1 Interval Zona Nilai Tanah

No. Kelas	Interval Zona Nilai Tanah
1	Nr s/d (Nr+S)
2	(Nr+S) s/d (Nr+2S)
3	(Nr+2S) s/d (Nr+3S)
4	(Nr+3S) s/d (Nr+4S)
5	(Nr+4S) s/d (Nr+5S)
6	(Nr+5S) s/d (Nr+6S)
7	(Nr+6S) s/d (Nr+7S)
8	(Nr+7S) s/d (Nr+8S)

Sumber : (Subiyanto, 2021)

2.2.4. Nilai Tanah dan Harga Tanah

Pemahaman terhadap konsep nilai dan harga seringkali mempunyai arti yang sama, namun keduanya mempunyai perbedaan yang signifikan. Dalam suatu transaksi, nilai tanah merupakan harga yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual, sedangkan harga tanah adalah jumlah yang pada akhirnya ditentukan dan dibayar oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut (Chaerul Maefian Mustakim, Arwan Putra Wijaya, 2023).

Nilai tanah merupakan hasil proses analisa pada objek tanah berdasarkan ketentuan tertentu dan disesuaikan dengan berbagai faktor yang memengaruhinya (Perubahan *et al.*, 2020). Nilai tanah dapat diklasifikasikan menjadi dua , yaitu sebagai berikut:

1. Nilai Tanah Langsung

Nilai Tanah Langsung adalah nilai yang mencerminkan kemampuan tanah untuk memberikan produktivitas nilai ekonomi dan produktivitas secara langsung melalui pemanfaatannya. Misalnya, terdapat lahan pertanian yang menghasilkan manfaat ekonomi melalui kegiatan budidaya.

2. Nilai Tanah Tidak Langsung

Nilai tanah tidak langsung merupakan nilai yang didasarkan pada kemampuan tanah untuk meningkatkan produktivitas dan nilai ekonomi secara tidak langsung dari perspektif lokasi strategis. Salah satu contohnya adalah wilayah yang terletak di kawasan industri, rekreasi , atau perdagangan (Perubahan *et al.*, 2021).

Menurut Brian Berry (dalam Luky, 1997) Besaran harga tanah diposisikan sebagai cerminan nyata dari nilai tanah, sebagaimana. Di sisi lain, Hermit (2009) menegaskan harga tanah sebagai bentuk konkret nilai tanah pada pasar properti, yang terkuantifikasi melalui

sejumlah mata uang saat terjadinya kesepakatan transaksi (Chaerul Maefian Mustakim, Arwan Putra Wijaya, 2023)

2.2.5. Faktor – Faktor yang Memengaruhi Nilai Tanah

Berdasarkan teori penilaian properti, nilai suatu properti sebagai komoditas biasanya dipengaruhi oleh karakteristik fisik serta sejumlah faktor eksternal. Secara keseluruhan, faktor-faktor yang memengaruhi tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok utama yaitu, faktor permintaan dan faktor penawaran. Kedua faktor ini berkaitan erat dengan penawaran tanah dan permintaan tanah. Di satu sisi, tanah bersifat relatif inelastis cenderung tetap dan tidak bertambah, sementara di sisi lain, tanah terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. Faktor-faktor yang menentukan nilai tanah dapat diklasifikasikan menurut karakteristiknya menjadi tiga kategori, yaitu sebagai berikut:

1. Karakteristik Fisik

Aspek ini mencakup karakteristik fisik tanah, seperti topografi, elevasi, bentuk bidang, jenis tanah, dan luas wilayah.

2. Karakteristik Lokasi

Karakteristik lokasi meliputi letak tanah pada suatu wilayah tertentu yang memengaruhi potensi pemanfaatannya, baik untuk kegiatan sosial maupun ekonomi.

3. Karakteristik legal

Sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknik Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), aspek hukum berkaitan dengan status hukum dan tanah perkotaan yang tertuang dalam ketentuan peraturan-undangan.

2.2.6. Model Penilaian Tanah Regresi Linier Berganda

Regresi Linier Berganda adalah model regresi linier yang melibatkan lebih dari satu variabel bebas (Sudariana *et al.*, 2022). Pemodelan nilai tanah dilakukan sebagai suatu representasi dari nilai pasar yang terefleksi dalam harga jual. Dalam penelitian ini, variabel bebas yang digunakan terdiri atas jarak terhadap pusat ekonomi/perdagangan dan jasa, jarak terhadap objek wisata, jarak terhadap fasilitas kesehatan, luas bidang tanah, kelas jalan, dan penggunaan lahan

Estimasi nilai tanah diperoleh melalui penerapan variabel-variabel tersebut ke dalam suatu analisis Regresi Linier Berganda. Analisis ini memodelkan hubungan linier antara dua atau lebih variabel bebas (independen) dengan satu variabel terikat (dependen). Untuk memecahkan permasalahan penentuan nilai tanah dalam penelitian ini, digunakan model

analisis Regresi Linier Berganda yang dirumuskan dalam persamaan berikut (Kasus *et al.*, 2016):

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n \dots\dots\dots (II.1)$$

Keterangan :

- Y = Variabel Terikat (Nilai Tanah Estimasi)
- X1, X2, Xn = Variabel Bebas Memengaruhi Nilai Tanah
- b1, b2, bn = Koefisien Regresi pada Masing – Masing Variabel Bebas
- a = Koefisien Regresi (Intercept)
- n = Banyaknya Variabel Bebas I

2.2.7. Nilai Indikasi Rata-Rata

Representasi harga tanah pada suatu Zona Nilai Tanah dipatok menggunakan Nilai indikasi rata-rata, yakni gambaran nilai pasar wajar rata-rata kawasan tersebut. Setelah besaran NIR teridentifikasi, kalkulasi standar deviasi nilai tanah di tiap wilayah langsung dieksekusi guna mengukur tingkat variasi nilainya, dengan ambang batas standar deviasi yang dapat diterima yakni kurang dari 30% (Amelia, Subiyanto and Wijaya, 2015).

Prosedur penetapan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) diawali melalui rekonsiliasi nilai tanah merujuk pada informasi yang tersedia di masing-masing Zona Nilai Tanah (ZNT). Manakala suatu ZNT memiliki beberapa rekaman transaksi, data tersebut disesuaikan; sebaliknya, jika catatan transaksi tergolong minim atau nihil, perumusan NIR dialihkan ke rujukan NIR area sekitar yang berkarakteristik setara. Mekanisme ini menerapkan penyelarasan atas faktor lokasi, penggunaan tanah, serta luas bidang tanah untuk memperoleh estimasi yang presisi dengan kondisi riil zona terkait (Sibarani, Lubis and Rahmadi, 2021).

2.2.8. Perdagangan dan Jasa

Merujuk pada UU Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan, Perdagangan didefinisikan sebagai ekosistem aktivitas yang berhubungan dengan transaksi barang dan/ atau jasa di ruang lingkup domestik maupun melintasi batas teritorial negara, dengan sasaran pemindahan hak atas barang dan/ atau jasa guna mendapatkan imbal balik atau kompensasi. Adapun Sarana perdagangan berupa:

1. Pasar rakyat.
2. Pusat perbelanjaan.
3. Toko swalayan.
4. Gudang.
5. Perkulakan.

6. Pasar lelang komoditas.
7. Pasar berjangka komoditi; atau
8. Sarana perdagangan lainnya.

Peningkatan jumlah dan aktivitas penduduk berimplikasi pada bertambahnya kebutuhan untuk menunjang kehidupan sehari-hari. Salah satu upaya yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut adalah melalui kegiatan perdagangan dan jasa yang merupakan bagian dari aktivitas ekonomi masyarakat. Perkembangan sektor perdagangan dan jasa umumnya dipengaruhi oleh pertumbuhan berbagai aktivitas lain yang berlangsung di suatu wilayah, sehingga keberadaannya cenderung mengikuti dinamika perkembangan kawasan. Perkembangan kawasan perdagangan dan jasa berpotensi memengaruhi nilai tanah melalui peningkatan aktivitas ekonomi, aksesibilitas, dan kebutuhan ruang usaha. Bertambahnya kegiatan perdagangan dan jasa akan meningkatkan permintaan lahan untuk aktivitas komersial sehingga mendorong kenaikan nilai tanah pada kawasan yang berkembang sebagai pusat kegiatan ekonomi. Oleh karena itu, perkembangan perdagangan dan jasa sering menjadi salah satu faktor yang berkontribusi terhadap perubahan nilai tanah pada wilayah perkotaan. Temuan ini sejalan dengan penelitian yang menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan dan berkembangnya aktivitas ekonomi dapat memengaruhi peningkatan nilai tanah pada suatu wilayah.

2.2.9. Pemanfaatan Ruang

Mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Pemanfaatan Ruang dimaknai sebagai tindakan merealisasikan struktur ruang dan pola ruang yang selaras dengan rencana tata ruang lewat perancangan serta eksekusi kegiatan sekaligus pengalokasian anggarannya. Wujud pemanfaatan ruang terbagi ke dalam dua kategori, yakni:

1. Pola ruang

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pola ruang diartikan sebagai pembagian pemanfaatan area pada suatu teritorial, mencakup alokasi wilayah untuk fungsi lindung maupun fungsi budidaya.

- a. Kawasan lindung

Kawasan lindung didefinisikan sebagai zona yang diprioritaskan guna menjaga keberlanjutan lingkungan hidup, baik yang bersumber dari kekayaan alam maupun buatan.

- b. Kawasan budidaya

Kawasan Budi Daya merujuk pada area yang difokuskan untuk kegiatan pemanfaatan produktif dengan mempertimbangkan kapasitas serta prospek sumber daya alam, ketersediaan SDM, hingga fasilitas buatan.

2. Struktur ruang

Merujuk Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, struktur ruang merupakan tatanan node permukiman yang terintegrasi dengan jaringan sarana dan prasarana penunjang aktivitas sosial-ekonomi publik yang saling terhubung secara fungsional dan berjenjang.

2.2.10. Rencana Detail Tata Ruang

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan rencana tata ruang wilayah kabupaten atau kota yang disusun secara rinci, sistematis, dan terstruktur, serta dilengkapi dengan ketentuan peraturan zonasi sebagai pedoman dalam pemanfaatan dan pengendalian ruang pada tingkat yang lebih detail. RDTR berfungsi sebagai acuan dalam pelaksanaan pembangunan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi dan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah (Indrajit *et al.*, 2020). Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) memiliki jangka waktu perencanaan selama 20 tahun dan wajib ditinjau kembali setiap lima tahun untuk menyesuaikan dengan dinamika perkembangan wilayah. RDTR dimanfaatkan sebagai pedoman dalam pengaturan dan arahan pemanfaatan ruang, khususnya pada kawasan perkotaan, sehingga proses pembangunan dapat berlangsung secara terarah, terkendali, dan berkelanjutan. Pada wilayah kabupaten, RDTR diterapkan pada bagian wilayah yang secara fungsional memiliki karakteristik perkotaan. Kawasan tersebut dapat berupa kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, maupun kawasan megapolitan sesuai dengan tingkat perkembangan dan skala pelayanannya (Hamid, 2023).

Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang. Peraturan tersebut menjadi pedoman dalam penyusunan dokumen RDTR agar pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan secara terarah, terintegrasi, dan sesuai dengan tujuan penataan ruang. Adapun komponen yang harus termuat dalam dokumen RDTR terdiri atas beberapa unsur sebagai berikut:

1. Tujuan penataan Bagian Wilayah Perencanaan (BWP)
2. Rencana struktur ruang

3. Rencana pola ruang
4. Ketentuan pemanfaatan ruang
5. Peraturan zonasi

2.2.11. Proyeksi Nilai Tanah

Proyeksi nilai tanah merupakan proses estimasi nilai tanah pada periode tertentu di masa mendatang berdasarkan kecenderungan perubahan nilai yang terjadi pada periode sebelumnya. Proyeksi nilai tanah umumnya dilakukan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif, salah satunya melalui metode regresi linier sederhana yang menghubungkan variabel waktu sebagai variabel bebas dengan nilai tanah sebagai variabel terikat. Metode ini dipilih karena mampu menggambarkan tren perubahan nilai tanah secara linier berdasarkan data historis yang tersedia. Persamaan umum yang digunakan dalam proyeksi adalah sebagai berikut:

$$Y = a + bX$$

Keterangan:

Y = nilai tanah yang diproyeksikan

a = konstanta (intercept)

b = koefisien regresi (slope)

X = variabel waktu.

Dalam penelitian perubahan zona nilai tanah, proyeksi nilai tanah dilakukan dengan terlebih dahulu mengidentifikasi nilai tanah pada dua atau lebih titik waktu pengamatan, kemudian menyusun persamaan tren berdasarkan data tersebut. Persamaan tren yang diperoleh selanjutnya digunakan untuk mengestimasi nilai tanah pada tahun target proyeksi. Pendekatan ini telah digunakan dalam berbagai studi perubahan nilai tanah di kawasan perkotaan Indonesia, antara lain oleh Munanda, Murdapa dan Dewi (2023) dalam analisis ZNT di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung yang menghasilkan estimasi nilai tanah tahun 2023 dengan tingkat peningkatan sebesar 30% dari nilai tahun sebelumnya.

Proyeksi nilai tanah yang dikaitkan dengan arahan pemanfaatan ruang dalam RDTR memberikan dimensi tambahan berupa kesesuaian antara nilai tanah yang diproyeksikan dengan rencana peruntukan ruang yang telah ditetapkan. Keterkaitan ini penting dalam konteks pengendalian pemanfaatan ruang, karena perubahan nilai tanah yang signifikan pada suatu kawasan dapat mendorong terjadinya alih fungsi lahan yang tidak sesuai dengan arahan RDTR. Oleh karena itu, proyeksi nilai tanah berbasis kesesuaian RDTR diperlukan sebagai alat perencanaan yang integratif (Indrajit et al., 2020).

Dalam penelitian ini, proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa tahun 2041 dilakukan melalui *overlay* peta ZNT tahun 2021 dan 2026 dengan Peta Zonasi RDTR Kecamatan Harjamukti. Hasil *overlay* digunakan untuk mengidentifikasi bidang-bidang tanah pada kawasan perdagangan dan jasa, kemudian disusun persamaan tren berdasarkan nilai NIR tahun 2021 dan 2026. Persamaan tren tersebut digunakan untuk memproyeksikan nilai tanah pada tahun 2041 sebagai tahun akhir periode RDTR. Hasil proyeksi disajikan dalam bentuk peta dan tabel yang dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan kebijakan pengelolaan pertanahan dan penataan ruang.