

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang akan mendorong manusia dalam kehidupannya untuk berperilaku secara unik terhadap tanah atau bidang tanah tersebut. Tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya dan tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain (Sukanto, *et al*, 1994). Tanah bukan hanya objek hak kepemilikan apalagi sekedar identitas fisik, namun tanah dan pertanahan adalah bagian utama atau dasar dari sistem spasial kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia. Tanah dan pertanahan bukan sebuah entitas yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian utama atau dasar dari sistem spasial dari politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, dan lingkungan hidup.

Penilaian atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda. Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang dipakai untuk mempermudah dalam estimasi nilai tanah (Joseph K. Eckert, 1990).

Untuk kedepannya informasi nilai tanah sangat penting untuk berbagai pihak yang dapat digunakan sebagai referensi dalam menentukan Pajak Bumi dan Bangunan, besarnya ganti rugi dalam pembebasan tanah, dan lain sebagainya. Terdapat tiga macam pendekatan untuk menaksir estimasi nilai tanah yang umum digunakan, yaitu perbandingan harga pasar (*sales comparison*), biaya perolehan baru (*cost*), dan penghasilan (*income*) yang diperoleh dari tanah (Ray M. Northam 1975).

Tanah atau lahan merupakan salah satu sumber daya yang mempunyai peranan strategis dalam pembangunan perkotaan. Perkembangan pembangunan kota yang semakin pesat dan tingginya laju pertumbuhan penduduk merupakan faktor pendorong meningkatnya kebutuhan tanah di perkotaan. Hal ini menimbulkan permasalahan pada tanah perkotaan karena tanah yang tersedia di daerah perkotaan terbatas. Salah satu permasalahan tersebut adalah peningkatan harga tanah yang tak terkendali sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini yang kemudian mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi (Sukanto, *et al*, 1994).

Kecamatan Bajawa yang terletak di pusat Kabupaten Ngada merupakan salah satu dari 12 (dua belas) kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Ngada, yang dirintis oleh pemerintahan Belanda pada tahun 1907. Kecamatan ini merupakan salah satu tujuan pemukiman dari kawasan pinggiran yang terbukti dari meningkatnya penggunaan lahan, terutama untuk pembangunan pemukiman. Pertumbuhan penduduk di Bajawa yang tinggi menuntut adanya pengendalian pemanfaatan lahan kota yang mampu menampung aktivitas penduduk yang juga selalu berkembang. Dengan adanya peningkatan penggunaan lahan dari tahun ke tahun akan berdampak pada tingginya jumlah permintaan lahan. Namun di sisi lain jumlah lahan yang tersedia tidak sebanding dengan tingginya jumlah permintaan. Keterbatasan ketersediaan lahan sebagai akibat dari jumlah permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang tersedia akan mendorong kenaikan nilai jual tanah. Berdasarkan hal-hal tersebut, terdapat kemungkinan telah terjadi perubahan harga tanah dan nilai jualnya di wilayah Kecamatan Bajawa sehingga diperlukan penelitian mengenai analisis nilai tanah di wilayah tersebut untuk mengetahui harga tanah di Kecamatan Bajawa pada tahun 2016.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat ditarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana harga tanah di Kecamatan Bajawa pada tahun 2016?

2. Faktor apa yang mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Bajawa?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut.

1. Menganalisis harga tanah di Kecamatan Bajawa pada tahun 2016.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Bajawa.

1.4 Manfaat Penelitian

Setelah penelitian ini dilakukan, penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut.

1. Memberikan gambaran nilai tanah di Kecamatan Bajawa.
2. Memberikan referensi dalam penilaian properti di wilayah setempat.
3. Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pembangunan pemukiman di wilayah setempat.
4. Menambah ilmu pengetahuan dari luar kampus yang bisa dipakai sebagai latihan dalam menghadapi dunia kerja.

