

Penentuan Nilai Pasar Properti Tanah Kosong di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kabupaten Badung

I Gusti Agung Ananda Putra

Jurusan Teknik Sipil, Universitas Pendidikan Nasional

Jalan Bedugul No. 39, Denpasar

E-mail: anandaputra@undiknas.ac.id

Abstrak — Penelitian ini difokuskan pada real properti berupa tanah kosong. Adapun tujuan dilakukan penilaian properti tersebut adalah untuk kepentingan jual beli. Penelitian ini menggunakan metode perbandingan data pasar dan pendekatan pasar. Jenis data yang digunakan adalah data primer bersifat kuantitatif dan kualitatif yang dibagi dalam tiga jenis, yaitu: data umum, data khusus dan data pasar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar obyek properti berupa tanah kosong yang berlokasi di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan menggunakan metode perbandingan data pasar sebesar Rp. 9.830.000/m².

Kata-kata Kunci: real_properti; nilai_pasar; pendekatan_pasar.

Abstract — This research is focused on real property in the form of vacant land. The purpose of the property valuation is for the purpose of buying and selling. This research uses market comparison methods and market approaches. The type of data used is quantitative and qualitative primary data which is divided into three types, namely: general data, special data and market data. The results showed that the market value of property objects in the form of vacant land located in Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kerobokan Kelod Village, North Kuta Subdistrict, Badung Regency, Bali Province using the market data comparison method is Rp. 9,830,000/m².

Keywords: real_property; market_value; market_approach.

I. PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan jaman, pertumbuhan penduduk beserta aktifitas kota dan kabupaten juga semakin meningkat. Hal tersebut juga mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan sebagai wadah untuk menampung aktivitas masyarakat yang ada. Lahan memiliki peranan penting dalam pengelolaan kabupaten atau kota. Oleh karena itu perlu dioptimalisasikan dan diketahui nilai pasarnya agar dapat digunakan lebih lanjut dalam menentukan harga jual atau sewa, sesuai properti yang akan dibangun. Nilai pasar merupakan prakiraan jumlah uang pada tanggal penilaian suatu aset yang digunakan untuk transaksi jual beli atau penukaran suatu properti. Selain untuk menentukan harga jual atau sewa, nilai pasar pada lahan dapat digunakan pengembang untuk mengetahui besarnya aset yang dimiliki, dan juga dapat dimanfaatkan menjadi nilai likuidasi maupun agunan (Maharani & Indryani, 2017).

Tanah bagi kehidupan manusia memiliki 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 (Rahayu, 2019).

Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah menghasilkan sesuatu yang secara langsung memberi keuntungan ekonomis (Nasucha, 1995). 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 (American Institute of Real Estate Appraisers, 1992).

Kerobokan Kelod adalah sebuah kelurahan di wilayah Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali dan saat ini sedang mengalami pertumbuhan yang pesat terutama dalam aspek pemanfaatan ruang. Selain itu, letak Kelurahan Kerobokan Kelod juga strategis karena berdekatan dengan kawasan ekonomi yang strategis di Pulau Bali. Kelurahan Kerobokan Kelod dikelilingi oleh beberapa kawasan yang penting dan strategis, mulai dari Kota Denpasar sebagai pusat perekonomian dan pusat pemerintahan di Provinsi Bali. Lalu Kelurahan Kerobokan Kelod yang merupakan pusat pariwisata di wilayah Bali bagian Selatan.

Pesatnya perkembangan pariwisata di area sekitar Kelurahan Kerobokan Kelod, menyebabkan nilai tanah di area wilayah ini semakin meningkat bersamaan dengan bertambahnya jumlah penduduk sebagai investasi tanah.

Penelitian ini difokuskan pada real properti berupa tanah kosong yang berada di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Adapun tujuan dilakukan penilaian properti tersebut adalah untuk kepentingan jual beli, sehingga dasar nilai yang digunakan adalah nilai pasar. Manfaat penelitian yang akan diperoleh adalah mengetahui nilai pasar properti berupa tanah kosong yang berada di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, maka pihak penjual dan pembeli dapat melakukan transaksi jual beli secara adil dan saling menguntungkan. Selain itu, memberikan manfaat kepada akademisi dalam pengembangan ilmu dalam bidang penilaian properti serta menjadikan pengalaman yang sangat berarti untuk melakukan penelitian yang lebih baik di masa mendatang.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penilaian Tanah

Dalam melakukan penilaian tanah, perlu terlebih dahulu dilakukan penelitian awal dari tanah tersebut untuk dapat menentukan metode yang dilakukan dalam penilaian. Salah satu metode dasar yang digunakan untuk menentukan nilai dari data yang tersedia (Hidayati & Harjanto, 2003) yaitu: Metode Perbandingan Penjualan (*sales comparison*). Pendekatan metode ini digunakan untuk menilai tanah kosong atau tanah yang dipertimbangkan sebagai tanah kosong untuk tujuan penilaian. Dengan metode ini, terhadap penjualan-penjualan atas sebidang tanah yang serupa dilakukan analisis perbandingan dan penyesuaian (*adjustment*) untuk menghasilkan indikasi nilai untuk tanah.

2.2 Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Adiyanto, (2020), menunjukkan bahwa nilai pasar obyek properti berupa tanah kosong yang berlokasi di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan menggunakan pendekatan pasar sebesar Rp.

266.666.667. Jenis data yang digunakan adalah data primer bersifat kuantitatif dan kualitatif yang dibagi dalam tiga jenis, yaitu: data umum, data khusus dan data pasar. Sampel ditentukan secara sengaja (*convenience sampling*). Responden berjumlah 3 orang.

Maharani and Indryani, (2017) melakukan estimasi nilai pasar lahan tersebut menggunakan metode pengembangan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis nilai pada tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban dengan metode Pengembangan Tanah. Dasar analisis dari metode pengembangan tanah adalah rencana pengembangan, yang didasarkan pada *highest and best use* tanah tersebut. Berdasarkan rencana pengembangan lahan, akan dihitung nilai pasar tanah dengan metode arus kas. Nilai pasar tanah diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor tanah dan properti dengan biaya pengembangan dan biaya-biaya yang berhubungan dengan pengembangan tanah. Hasil analisis diketahui indikasi nilai pasar tanah di Kawasan Industri Tuban yang akan dibangun menjadi perumahan sebesar Rp.299.917 per m².

III. METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Penelitian ini menggunakan pendekatan survey karena penelitian berkenaan dengan nilai suatu obyek properti dan responden yang di amati tidak terlalu besar. Dalam penelitian ini fenomena yang diteliti ialah opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran. Adapun tahapan survey sebagai berikut (Bohman & Nilsson, 2016):

1. Tahap identifikasi masalah merupakan tahapan pertama pada proses penilaian properti. Tahap ini terdapat enam hal yang harus diketahui oleh peneliti sebelum melanjutkan ke tahapan berikutnya. Enam hal tersebut meliputi:
 - a. Identifikasi properti (obyek penilaian) yang merupakan tanah kosong;
 - b. Identifikasi hak atas properti berstatus Hak Milik;

- c. Identifikasi maksud dan tujuan penilaian untuk jual beli;
 - d. Penentuan dasar penilaian menggunakan nilai pasar;
 - e. Penentuan tanggal penilaian pada 20 Desember 2022;
 - f. Asumsi dan kondisi pembatas merupakan kondisi atau hal-hal yang tidak dilakukan atau tidak dapat dilakukan oleh peneliti dalam penilaian obyek properti;
2. Tahap pengumpulan dan pemilihan data, yakni peneliti turun ke lokasi obyek real properti berada. Adapun data yang akan dikumpulkan antara lain;
 - a. Data umum adalah informasi mengenai pengaruh nilai yang dihasilkan dari pengaruh sosial, ekonomi, pemerintah dan lingkungan yang berasal dari luar properti yang dinilai;
 - b. Data khusus merupakan detail mengenai properti yang dinilai, penyewaan dan penjualan properti sebanding, karakteristik pasar lokal yang terkait;
 - c. Data pasar mengenai penawaran dan permintaan guna membantu penilai untuk membuat perkiraan mengenai permintaan properti di masa sekarang dan yang akan datang.
 3. Tahap analisis data, peneliti melakukan estimasi terhadap nilai obyek properti dengan menggunakan teknik perbandingan data pasar. Teknik ini melibatkan perbandingan langsung dari properti yang dinilai dengan bidang tanah yang sejenis dan sebanding, dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia;
 4. Tahap penerapan pendekatan penilaian merupakan situasi dimana data obyek properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan banyak dijumpai disekitar lingkungan obyek properti yang dinilai;
 5. Tahap rekonsiliasi indikasi nilai dilakukan melalui teknik pembobotan rata-rata dari masing-masing data obyek perbandingan yang diperoleh. Data tersebut akan memberikan kesimpulan penilaian dalam bentuk nilai yang diinginkan.

Responden yang diambil dalam penelitian ini

adalah individu/lembaga yang memiliki obyek properti dalam bentuk tanah kosong yang sedang ditawarkan untuk dijual dan berada di sekitar obyek properti yang sedang dinilai. Obyek properti tersebut diupayakan memiliki kesesuaian pada elemen transaksi yang meliputi: status sertipikat atas properti yang ditawarkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, biaya yang dikeluarkan segera setelah pembelian dan kondisi pasar.

Selain itu, kesesuaian pada elemen properti meliputi: lokasi, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan komponen selain *real estate* dari penjualan. Supaya responden dalam menjawab kuesioner maka diberikan arahan dan petunjuk definisi operasional dalam penelitian ini, meliputi:

1. Variabel data umum
Merupakan informasi mengenai pengaruh nilai yang dihasilkan dari pengaruh sosial, ekonomi, pemerintahan dan lingkungan yang berasal dari luar properti. Adapun deskripsi variabel data umum dapat dilihat pada tabel 1.
2. Variabel data khusus
Merupakan detail mengenai properti yang dinilai, penyewaan dan penjualan properti sebanding, karakteristik pasar lokal yang terkait. Adapun deskripsi variabel data khusus dapat dilihat pada tabel 2.
3. Variabel data pasar
Merupakan informasi penawaran properti yang berada di sekitar obyek penilaian guna membantu penilai untuk membuat estimasi nilai atas kepemilikan aset tabel 3.

Tabel 1. Variabel Data Umum

Dimensi	Indikator
1. Pengaruh Sosial	a. Kepadatan populasi b. Jenis mata pencaharian c. Tingkat umur d. Ukuran rumah tangga e. Kualitas dan ketersediaan fasilitas pendidikan, pengobatan, sosial, rekreasi, kebudayaan, dan komersial.
2. Pengaruh ekonomi	a. Distribusi pendapatan rumah tangga. b. Tingkat hunian

	c. Tingkat pembangunan dan pengembangan
3. Pengaruh pemerintah	a. Zoning b. Kualitas dan ketersediaan fasilitas umum
4. Pengaruh lingkungan	a. Pemeliharaan bangunan b. Isu lingkungan c. Ruang terbuka d. Kecukupan utilitas umum e. Lebar jalan f. Kondisi jalan g. Akses ke transportasi umum

Sumber: Adiyanto (2020)

Tabel 2. Variabel Data Khusus

Dimensi	Indikator
1. Status Hak Tanah	a. Jenis surat tanah b. Nomor surat tanah c. Terdaftar atas nama d. Tempat dikeluarkan e. Tanggal dikeluarkan f. Tanggal berakhir g. Luas tanah h. Nomor gambar situasi i. Tanggal gambar situasi j. Jenis obyek properti
2. Karakteristik fisik tanah	a. Bentuk b. Topografi c. Penggunaan d. Elevasi e. Kondisi f. Lokasi g. Posisi h. Peruntukan

Sumber: Adiyanto (2020)

Tabel 3. Variabel Data Pasar

Dimensi	Indikator
1. Properti yang sedang ditawarkan di pasar	a. Nama penawar b. Nomor Telepon penawar c. Alamat properti yang ditawarkan d. Luas tanah e. Status hak tanah f. Harga penawaran

Sumber: Adiyanto (2020)

Pengumpulan data akan dilakukan melalui survey dengan memberikan wawancara terstruktur di telepon dengan menggunakan kuesioner kepada responden penjual properti

tanah kosong yang berada di sekitar Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Kuesioner merupakan satu set tulisan tentang pertanyaan yang diformulasi agar responden dapat mencatat jawabannya, biasanya secara tertutup dan alternatif jawaban ditentukan. Dalam kuesioner tersebut berisikan pernyataan-pernyataan yang harus dijawab oleh responden (Wietelman & Melstrom, 2017). Data yang dianalisis merupakan data yang dikumpulkan melalui survei kusioner (data primer). Selain itu, pengumpulan data juga dilakukan dengan observasi dan studi dokumentasi. Observasi dan studi dokumentasi dilakukan untuk dapat memperoleh data sekunder yang berupa dokumen status kepemilikan atas tanah obyek properti yang berisi data luasan tanah serta deskripsi lainnya.

Teknik pengambilan contoh pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sampling purposive. Kriteria penentuan sampel dilakukan dengan berdasarkan pada populasi penelitian yang merupakan penjual properti tanah kosong yang berada di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yakni pemilik atau pihak penerima kuasa dari pemilik untuk menjualkan properti tersebut. Teknik pengambilan contoh dilakukan peneliti dengan menelepon kepada penjual properti tersebut. Kelebihan teknik pengambilan contoh melalui menelepon secara langsung adalah data dapat diperoleh secara efektif dan valid karena responden dapat bertanya langsung kepada peneliti apabila ada pertanyaan yang menurutnya sulit untuk dijawab (Trojanek & Huderek-Glapska, 2018).

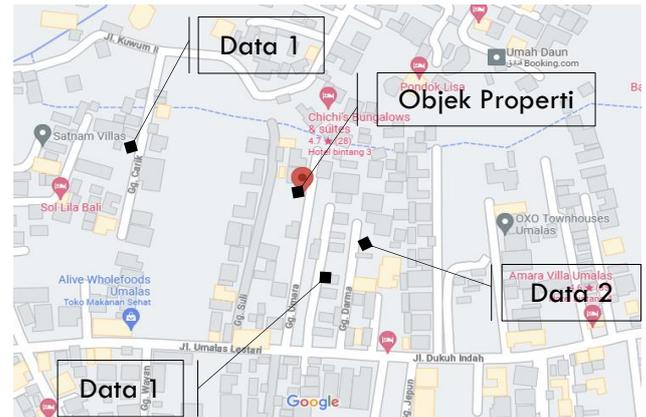
Selanjutnya, dalam menentukan jumlah sampel yang digunakan, peneliti perlu merujuk pada jumlah populasi yang tersedia. Adapun populasi properti tanah yang berada di sekitar Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berjumlah tiga unit, maka peneliti menggunakan seluruh populasi dalam menganalisis harga pasar properti tersebut. Pengolahan dan analisis data dilakukan dengan alat analisis deskriptif dengan membandingkan nilai sampel obyek properti yang tersedia di- lokasi sekitar.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Survey dilakukan untuk mengetahui properti yang dijadikan obyek penelitian serta mencari obyek pembanding yang berada disekitar secara langsung. Berdasarkan asumsi dan kondisi pembatas bahwa seluruh aspek (seperti: ukuran luas tanah) telah terpenuhi dengan baik. Tanggal survey dilokasi properti dilakukan pada bulan Desember 2022.

Tanah ini terletak di sebelah utara Nook Restoran, Kabupaten Badung. Letak tanah ini kurang lebih berjarak 1,6 km disebelah barat dari Jalan Raya Kerobokan. Tanah ini terletak di daerah untuk peruntukan perumahan. Tanah ini memiliki luas 200 m² dengan hak atas properti berupa hak milik. Lebar jalan tanah ini sekitar 5 meter dengan perkerasan paving blok serta aksesibilitas menuju tanah ini mudah dilalui oleh kendaraan. Posisi dari tanah ini adalah interior lot. Tanah berbentuk persegi panjang dengan panjang 13,3 meter dan lebar 15 meter serta tinggi dari permukaan jalan didepannya kurang lebih sebesar 0,5 meter. Analisis nilai pasar berdasarkan metode perbandingan data pasar, data pembanding diambil data harga jual tanah kosong di sekitar Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang memiliki karakteristik mendekati objek penelitian. Data pembanding properti berupa tanah kosong digunakan untuk mencari nilai pasar tanah. Letak data objek dan pembanding properti tanah kosong dapat dilihat pada Gambar 1.

Gambar 1. Lokasi Data Objek dan Pembanding



Berdasarkan Gambar 1, bahwa obyek properti berada di Gang Umara dengan lokasi pembanding 1 berada di Gang Emma dan pembanding 2 berada di Gang Darma sedangkan pembanding 3 berada di Gang Carik. Penilaian properti dengan menggunakan pendekatan pasar melibatkan perbandingan langsung komponen-komponen pada obyek penilaian dengan obyek pembanding yang sebanding, dimana data aktual berupa harga penawaran dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap pasar. Adapun perhitungan penilaian pasar berdasarkan pendekatan pasar dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Penilaian Properti dengan Pendekatan Pasar

Uraian	Obyek Properti	Pembanding		
		Data 1	Data 2	Data 3
Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Alamat	Gg. Umara	Gg. Emma	Gg. darma	Gg. Carik
Hak atas properti	SHM	SHM	SHM	SHM
Lebar jalan	5 meter	5 meter	5 meter	5 meter
Material jalan	Paving block	Paving block	Paving block	Paving block
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
Lingkungan	Perum.	Perum.	Perum.	Perum.
Posisi tanah	Interior lot	Interior lot	Interior lot	Interior lot
Luas tanah	200 m ²	200 m ²	400 m ²	250 m ²
Bentuk tanah	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
Harga penawaran		2 Miliar	3,8 Miliar	2,5 Miliar
Nilai tanah/m ²		10 jt/m ²	9,5 jt/m ²	10 jt/m ²

Sumber: Data diolah, 2022

Berdasarkan tabel 4 didapatkan nilai pasar objek penelitian dengan menggunakan metode perbandingan datapasar properti tanah kosong

yang berada di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah sebesar Rp9.830.000,00/m².

V. KESIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan hasil analisis yang telah dilakukan dapat diperoleh hasil nilai pasar properti berupa tanah kosong yang berada di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali menggunakan metode perbandingan data pasar sebesar Rp9.830.000,00/m².

DAFTAR PUSTAKA

- Adiyanto, M. R. (2020). Penentuan Nilai Pasar Properti anah Kosong di Desa Sedati Gede Sidoarjo. *Media Trend*, 15(2), 308–318. <https://doi.org/10.21107/mediatrend.v15i2.7438>
- American Institute of Real Estate Appraisers. (1992). *The Appraisals of Real Estate*.
- Bohman, H., & Nilsson, D. (2016). The impact of regional commuter trains on property values: Price segments and income. *Journal of Transport Geography*, 56, 102–109. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2016.09.003>
- Hidayati, W., & Harjanto, B. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE.
- Maharani, D. S., & Indryani, R. (2017). Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) dengan Metode Pengembangan Lahan. *Jurnal Teknik ITS*, 6(1). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v6i1.22367>
- Nasucha, C. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Mega Point.
- Rahayu, H. C. (2019). Analisa Nilai Tanah Terhadap Lingkungan Kampus Politeknik Pasir Pengaraian. *Jurnal Aptek*, 1(1), 61–69.
- Trojanek, R., & Huderek-Glapska, S. (2018). Measuring the Noise Cost of Aviation - the Association Between the Limited Use Area Around Warsaw Chopin Airport and Property Values. *Journal of Air Transport Management*, 67, 103–114. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jairtraman.2017.12.002>
- Wietelman, D. C., & Melstrom, R. T. (2017). The Effect of Listing the Lesser Prairie Chicken as a Threatened Species on Rural Property Values. *Journal of Environmental Management*, 191, 155–161. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2017.01.009>