

## ASPEK YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN NILAI TANAH DAN BANGUNAN PADA SUATU PROPERTI (PENELITIAN PADA PT LOPO INDAH PERMAI KOTA KUPANG NUSA TENGGARA TIMUR)

**Viany Cecilia Pah<sup>1</sup>, Maria Priska Seo Taboy<sup>2</sup>, Emanuela Maria Seran<sup>3</sup>,  
Emerensiana Blandina Anin<sup>4</sup>, Maria Adveyna Berek Keda Lamabelawa<sup>5</sup>, Maria  
Florida Pae Sada<sup>6</sup>**

<sup>1,2,3,4,5,6</sup> Prodi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Widya Mandira Kupang

\*E-mail : vianycecilia@unwira.ac.id<sup>1</sup>, priskataboy17@gmai.com<sup>2</sup>, emanuelaseran@gmail.com<sup>3</sup>,  
emhyanin@gmail.com<sup>4</sup>, lamabelawaveyna@gmail.com<sup>5</sup>, pae84847@gmail.com<sup>6</sup>

### Abstrak

Banyak hal yang masih berkembang terutama nilai jual suatu properti, salah satunya tanah dan bangunan. Peningkatan taraf hidup masyarakat didukung oleh perkembangan masyarakat dan kebutuhan akan tanah sebagai akibat dari perubahan nilai real estat dan properti. Oleh karena itu, perlu diketahui aspek yang dapat mempengaruhi perubahan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi aspek yang mempengaruhi nilai jual tanah, termasuk biaya pembelian tanah, termasuk harga bangunan, pabrik dan infrastruktur di atasnya. Metode Penelitian pada penyusunan jurnal ini perlu adanya metodologi yang praktis dan sistematis agar mempermudah dan memperjelas topik yang dibahas, sehingga akan memberikan gambaran yang jelas tentang langkah-langkah yang akan dikerjakan sesuai dengan tujuan. Berdasarkan hasil aspek yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti yaitu real properti, kebijakan/regulasi, demografi, lingkungan sosial, aksesibilitas, kondisi alam, topografi, lokasi, fasilitas, ekonomi.

Kata Kunci : aspek, perubahan nilai tanah, bangunan, properti

## PENDAHULUAN

Banyak hal yang masih berkembang terutama nilai jual suatu properti, salah satunya tanah dan bangunan. Peningkatan taraf hidup masyarakat didukung oleh perkembangan masyarakat dan kebutuhan akan tanah sebagai akibat dari perubahan nilai real estat dan properti. Oleh karena itu, perlu diketahui aspek yang dapat mempengaruhi perubahan tersebut. Tanah dan bangunan termasuk dalam aset tetap. Aset tetap merupakan aset jangka panjang yang digunakan dalam bisnis inti perusahaan. Biasanya, aset ini akan menghasilkan keuntungan lebih dari satu tahun ke depan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui aspek yang mempengaruhi nilai jual tanah, termasuk biaya pembelian tanah, termasuk biaya bangunan, pabrik dan infrastruktur. Dan lebih dari satu periode yang sudah digunakan. Biaya konstruksi membangun tanah di muka. Biaya perpindahan dan biaya hunian. Biaya pembelian tanah lain jika digunakan sebagai pengganti. Biaya komisi jual beli tanah. Biaya pinjaman. Biaya pematangan tanah, bila ada Dan Nilai jual dari bangunan khususnya pada perumahan PT Lopo Indah Permai BTN Kolhua di Kota Kupang.

PT Lopo Indah Permai merupakan salah satu dari sekian banyak perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan bagi masyarakat yang ada di Kota Kupang. Untuk itu PT Lopo Indah Permai berusaha menyediakan produk perumahan yang layak bagi masyarakat dengan membangun rumah dengan berbagai tipe dengan harga yang bervariasi.

Untuk pembelian Tanah, dan bangunan PT Lopo Indah Permai sendiri perusahaan menyediakan sistem pembayaran gabungan dan pembayaran secara tunai atau kredit. Namun perusahaan PT. Lopo Indah Permai tidak dapat meningkatkan omset penjualan perusahaan. Kenaikan harga tanah, dan penjualan bangunan dengan harga

yang tinggi menjadi faktor penyebab. Berikut ini dapat dilihat data penjualan perusahaan PT. Lopo Indah Permai dari beberapa tahun terakhir.

Tabel Produksi dan penjualan rumah dari tahun 2007-2012 pada PT. Lopo Indah

### Permai

No	Tahun	Unit yang Dibangun	Unit yang terjual
1	2007	600 Unit	200 Unit
2	2008	-	300 Unit
3	2009	-	80 Unit
4	2010	20 Unit	40 Unit
5	2011	40 Unit	28 Unit
6	2012	60 Unit	20 Unit
	Jumlah	720 Unit	668 Unit

Berdasarkan hasil aspek yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti yaitu real properti, kebijakan/regulasi, demografi, lingkungan sosial, aksesibilitas, kondisi alam, topografi, lokasi, fasilitas, ekonomi.

### Tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui aspek apa saja yang dapat mempengaruhi perubahan nilai properti tanah dan bangunan.
2. Menentukan pentingnya dan korelasi aspek yang mempengaruhi nilai properti tanah dan bangunan

## TINJAUAN PUSTAKA

### Defenisi

Penilaian adalah proses menentukan nilai properti nyata, barang antik, atau barang koleksi. Transaksi real estat sering kali didukung oleh penilaian karena keunikan setiap properti. Alasan lain untuk melakukan penilaian adalah perlunya memperkirakan nilai properti real estat, karena nilai setiap properti bervariasi menurut lokasi, ukuran, dan kondisinya. Laporan penilaian menjadi dasar penyelesaian transaksi real estate, asuransi, sertifikasi, perpajakan, dan lain sebagainya. Seluruh konsep penilaian berkisar pada estimasi nilai properti. Penilai dapat memilih metode penilaian apa pun untuk penilaiannya. Ini tidak hanya membantu dalam menentukan nilai sebenarnya dari properti tetapi juga menyatakan perbedaan antara harga beli dan nilai sebenarnya yang secara langsung mempengaruhi kesepakatan atau transaksi. Misalnya, pemberi pinjaman hipotek mungkin menolak kesepakatan jika ada perbedaan antara harga jual dan nilai sebenarnya yang diperkirakan selama penilaian.

### Aspek Yang Mempengaruhi Nilai

Aspek-aspek yang dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti menurut Wolcott,( 1987: 22- 63) antara lain:

1. Ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perizinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.

2. Sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
3. Pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (zoning). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
4. Fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

## **Defenisi Properti, Real Estat dan Aset**

- 1) Properti menurut KBBI adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya.
- 2) Real Estat didefinisikan sebagai tanah dan bangunan permanen apa pun, seperti rumah, atau perbaikan yang melekat pada tanah, baik alami maupun buatan.
- 3) Aset adalah sumber-sumber daya bernilai ekonomi milik pribadi /perusahaan dan diharapkan bisa menghasilkan keuntungan di masa mendatang.

## METODE

### Metode Penelitian

Metode Penelitian Pada penyusunan penelitian ini perlu adanya metodologi yang praktis dan sistematis agar mempermudah dan memperjelas topik yang dibahas, sehingga akan memberikan gambaran yang jelas tentang langkah-langkah yang akan dikerjakan sesuai dengantujuan. Metode analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan terhadap data-data kualitatif (non-angka) untuk menjelaskan objek yang diteliti.

- 1) Identifikasi variabel-variabel yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti.
- 2) Aspek yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti.
- 3) Pengumpulan data teoritis yang akan diperlukan sebagai data, baik berupa pengamatan dan pertanyaan langsung di PT. Lopo Indah Permai BTN Kolhwa Kupang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Variabel-variabel dari aspek-aspek yang mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada suatu properti adalah sebagai berikut :

1. Real estat
  - a. Tanah dan bangunan memegang peranan penting dalam kehidupan manusia.
  - b. Tanah dan bangunan merupakan aset utama.
  - c. Real estate terdiri atas benda-benda selain tanah dan bangunan
2. Kebijakan/manajemen
  - a. Pemerintah, politisi dan badan hukum lainnya mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap real estat dan nilai real estat.
  - b. Pemilihan umum dan pergantian presiden mempengaruhi nilai properti dan real estate.
  - c. Utang pemerintah dan utang luar negeri berpengaruh terhadap nilai tanah dan bangunan.
  - d. Peraturan pemerintah dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.
3. Populasi
  - a. Tingkat kepadatan penduduk suatu wilayah berpotensi mengubah nilai tanah dan bangunan.
  - b. Nilai tanah dan bangunan dapat bervariasi karena pertumbuhan penduduk di daerah tersebut.
  - c. Usia masyarakat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan di kawasan tersebut.
  - d. Nilai properti tidak hanya dipengaruhi oleh tren dan perubahan jumlah penduduk, tetapi juga oleh jangkauan aktivitas manusia.
4. Lingkungan sosial
  - a. Peraturan yang berlaku di suatu daerah memberikan nilai tertentu terhadap

daerah tersebut.

- b. Perumahan sosial di beberapa daerah, seperti rumah, mempengaruhi nilai bangunan, terutama tanah dan bangunan.
- c. Nilai tanah dan bangunan di suatu daerah dipengaruhi oleh tingkat perumahan di daerah tersebut.

## 5. Aksesibilitas

- a. Tersedianya transportasi umum memberi peran dalam perubahan nilai tanah dan bangunan.
- b. Jangkauan kawasan perumahan terhadap pusat kota berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan. = Kawasan perumahan pada PT. Lopo Indah Permai Berada di tengah kota, bertempat di Jl. Feter Funay, Kolhua, Kec. Maulafa, Kota Kupang. Memiliki jangkauan akses yang sangat strategis
- c. Adanya jalan yang layak pakai mengubah nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut. = ketersediaan jalan lingkungan beraspal, berdasarkan data yang ada

No	Pilihan	%
1	Sangat Tersedia	20
2	Tersedia	45
3	Kurang Tersedia	30
4	Tidak Tersedia	15

Berdasarkan data ketersediaan fasilitas jalan beraspal pada PT. Lopo Indah Permai tersedia dengan baik, hampir semua jalan utama pada kawasan tersebut sudah beraspal.

- d. Kemudahan informasi dalam menunjukkan suatu wilayah terhadap masyarakat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.

## 6. Kondisi Alam

- a. Cuaca dapat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan kawasan tersebut.

- b. Cuaca dingin mempengaruhi nilai tanah dan bangunan
- c. Air yang cukup mempunyai nilai tersendiri sehingga memberi perubahan nilai tanah dan bangunan di kawasan tersebut.

= Fasilitas ketersediaan air bersih yang ada pada PT. Lopo Indah Permai berdasarkan data yang diperoleh :

No	Pilihan	%
1	Sangat Tersedia	40
2	Tersedia	20
3	Kurang Tersedia	28
4	Tidak Tersedia	12
Jumlah		100

Banyaknya tumbuhan dan hewan pada suatu lingkungan merubah nilai tanah dan bangunan. = banyak pepohonan, dan tanaman, perekebunan, banyak terdapat hewan peliharaan, hewan untuk perternakan

## 7. Topografi

- a. Keadaan kontur tanah yang kurang rata memberi nilai tersendiri terhadap tanah tersebut.
- b. Nilai tanah dan bangunan juga dipengaruhi oleh luas wilayahnya.

## 8. Lokasi

- a. Letak wilayah berada dalam pusat keramaian memberi nilai pada tanah dan bangunan. = Merupakan Pusat keramaian baik lalu lintas maupun penduduk setempat
- b. Tanah dan bangunan pada suatu dataran tinggi memberi perubahan nilai tersendiri. = Terletak pada dataran tinggi dimana yang kita ketahui BTN, Belo dan sekitarnya berada pada dataran yg cukup tinggi
- c. Tanah dan bangunan dekat pantai memiliki nilai tersendiri sehingga merubah nilainya.

**MUSYTARI**

ISSN : 3025-9495

Neraca Manajemen, Ekonomi  
Vol 2 No 8 Tahun 2023  
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

## 9. Fasilitas

- a. Suatu daerah dekat tempat pendidikan mempengaruhi nilai tanah dan bangunan. = Pada kawasan perumahan terdapat beberapa sekolah, Seperti Taman kanak-kanak, Mis Darul Hijrah Madani, Sd Gmit Kolhua, Sd Inpres Maulafa Sd Negeri Maulafa, Sdn Oehendak, Sman 11 Kupang, Sman 7 Kupang, Smp Negeri 11 Kupang.
- b. Suatu daerah dekat pelayanan kesehatan mempengaruhi nilai tanah dan bangunan. = Terdapat beberapa tempat praktek dokter umum, bidan, dan puskesmas di dekat daerah perumahan. Dan terdapat Rumah Sakit Terdekat yaitu RS. St. Carollus Boromeus di Belo
- c. Adanya taman bermain mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut. = Pada Kawasan BTN Kolhua memiliki lahan dan lapangan yang biasa dimanfaatkan masyarakat sebagai tempat bermain dan lain-lain
- d. Adanya pusat perbelanjaan pada kawasan tersebut mempengaruhi nilai tanah dan bangunan. = Pada Kawasan BTN Kolhua terdapat beberapa supermarket yang menjual kebutuhan rumah tangga, toko-toko sembako, *Alfamart*, dan beberapa tempat perbelanjaan

## 10. Ekonomi

- a. Tingkat pendapatan masyarakat berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.  
= tingkat perolehan pendapatan berdasarkan data

No	Pendapatan	%
1	≤ Rp.1.000.000,00	10
2	Rp. 1.000.000- 2.000.000	35
3	≥ Rp.2.000.000	55
Jumlah		100

Yang menjadi konsumen pada PT. Lopo Indah Permai berpendapatan diatas

Rp.1.000.000,00

- b. Perubahan nilai mata uang negara mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.
- c. Perubahan tingkat suku bunga yang ada juga berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.
- d. Besar kecilnya permintaan dan penawaran terhadap tanah dan bangunan mempengaruhi nilai dari pada tanah dan bangunan itu sendiri.
- e. Terjadinya inflasi mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: Aspek yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan dalam negeri fungsinya adalah sebagai berikut:

### a) Aspek 1 Properti

1. Tanah dan bangunan mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia;
2. Tanah dan bangunan merupakan aset utama;
3. Ada hal lain selain itu tanah dan bangunan yang dimiliki.

### b) Aspek 2 Kebijakan/Peraturan

1. pemerintah, politisi dan badan hukum lainnya;
2. Pilihan, perubahan Presiden;
3. utang dan tagihan pemerintah terhadap orang asing;
4. Personalisasi pemerintah.

### c) Aspek 3 data demografi

1. Kepadatan penduduk di wilayah tersebut;
2. Pertumbuhan penduduk di area ini;
3. Usia masyarakat; .

### d) Aspek 4 Lingkungan sosial

1. peraturan di beberapa bidang;

2. Gaya hidup;
3. Standar Perumahan

**e) Aspek 5 Kemudahan penggunaan**

1. Ketersediaan angkutan umum;
2. Cakupan wilayah pemukiman Pusat kota;
3. Jalan yang dapat digunakan;
4. Kesederhanaan pengetahuan batin menunjukkan area tersebut kepada masyarakat.

**f) Aspek 6 Kondisi alam**

1. iklim yang stabil;
2. Udara dingin;
3. Pasokan air yang memadai;
4. Jumlah tumbuhan dan hewan di lingkungan.

**g) Aspek 7 Topografi**

1. Kondisi kontur bumi;
2. Wilayah.

**h) Aspek 8 Lokasi**

1. Letak kawasan berada di tengah-tengah negara;
2. Tanah dan bangunan berada berada di dataran;
3. Tanah dan bangunan di dekat pantai.

**i) Aspek 9 Lokasi**

1. tempat belajar;
2. pelayanan kesehatan;
3. taman bermain;
4. pusat kegiatan berbelanja di area tersebut)

**j) Aspek 10 ekonomi**

1. tingkat pendapatan masyarakat;
2. Perubahan nilai mata uang

## DAFTAR PUSTAKA

- I Nyoman Dita Pahang Putra, 2019. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah Dan Bangunan Pada Suatu Properti diakses dari <http://www.ejournal.upnjatim.ac.id/index.php/kern/article/view/1345>
- Juwitasari Dianayu, 2015. Penentuan Faktor-Faktor Nilai Jual Tanah Dan Bangunan Pada Perumahan Di Kecamatan Kaliwates Kota Jember diakses dari <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/67174>
- Saprudin Saprudin, Usep Mahmud – 2019. Analisis Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang, Jurnal Ekonomi Pembangunan . Vol. 09 No. 01 diakses dari <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/FRKM/article/view/3538>
- Aris Fitriyanto, 2011. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten diakses dari <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/21678>
- [F Fahirah](#) - SMARTek, 2010 : Faktor Yang Mempengaruhi nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana diakses dari : <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/SMARTEK/article/view/645>

**MUSYTARI**

ISSN : 3025-9495

Neraca Manajemen, Ekonomi  
Vol 2 No 8 Tahun 2023  
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359