

**ANALISIS FAKTOR AKSESIBILITAS TERHADAP ZONA NILAI TANAH
DENGAN PENDEKATAN PENILAIAN MASSAL DAN SISTEM
INFORMASI GEOGRAFIS**

(Studi Kasus : Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang)

Mufid Damar Pidekso, Sawitri Subiyanto , Fauzi Janu Amarrohman^{*)}

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788
Email : Mufiddamar@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan tanah yang meningkat menyebabkan harga tanah yang beragam dan melonjaknya harga tanah. Keberagaman harga tanah dapat disebabkan oleh bermacam-macam faktor. Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah adalah faktor aksesibilitas. Pembentukan Zona Nilai Tanah yang merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama yang bertujuan untuk mengelompokkan bidang-bidang tanah sesuai dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR).

Data yang digunakan berupa data tekstual yang berupa, data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang didapatkan dari DPPKAD Kabupaten Pemalang serta data survey yang dilakukan di lapangan. Data harga pasar yang telah didapat kemudian diolah untuk mendapatkan NIR. Kemudian dicari selisih antara data NJOP serta NIR. Untuk mengetahui pengaruh faktor aksesibilitas dilakukan pengujian statistic antara harga pasar tanah dan variabel-variabel bebas yang ditentukan.

Dari penelitian diperoleh 72 Zona Nilai Tanah dengan NIR tertinggi berada pada zona 66 yang berada di sepanjang Jalan Jendral Sudirman. Sementara selisih antara NIR dengan NJOP paling besar adalah sebesar 3104 %. Dari hasil pengujian statistik, faktor aksesibilitas terhadap harga pasar memiliki pengaruh 62,2 %, yaitu antara variabel bebas terhadap variabel terikat.

Kata Kunci : Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Faktor Aksesibilitas.

ABSTRACT

Increasing of land needs caused the land prices are varied and make the land prices increase. The diversity of land prices can be caused by a variety of factors. One of the factor that may be affecting the price of land is the accessibility factor. Land Values zone forming which is the area that depicts the relative value of the same land that aims to classify the plots in accordance with Indication Value Average (NIR).

Data that used in the form textual data which is the value of tax object (NJOP) obtained from DPPKAD Pemalang and survey data in the field. Market price data that have been obtained then processed to obtain NIR. Then make the processing to find the difference between NJOP and NIR. To determine the influence of accessibility factors, statistical testing between the market price of land and the independent variables were determined.

From the research, gained 72 Land Value Zone with the highest NIR is located in zone 66 located along Jendral Sudirman Street . While the biggest gap between NIR and NJOP amounted to 3104%. From the results of statistical tests, the accessibility factors make the influence of the market price amounted 62.2%, which is between the independent variable on the dependent variable.

Keywords : Land Value Zone (ZNT), Indication Value Average (NIR), Tax Object Value (NJOP), Accesibility Factor.

^{*)} Penulis, Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Kabupaten Pemalang yang terletak di jalur utama pantai utara Pulau Jawa, sehingga menjadikan Kabupaten Pemalang titik vital yang menghubungkan suatu daerah ke daerah lain, sehingga menjadikan pembangunan wilayah yang terjadi terus berkembang pesat. Salah satu daerah yang mengalami perkembangan adalah Kecamatan Pemalang. Kecamatan Pemalang merupakan Ibukota Kabupaten Pemalang sehingga menjadikan pembangunan di wilayah ini mengalami perkembangan paling pesat, yang mendorong kebutuhan akan tanah meningkat.

Kebutuhan akan tanah yang meningkat menyebabkan terjadinya lonjakan harga tanah yang tidak terkontrol serta terjadinya keberagaman harga tanah. Keberagaman harga tanah dapat disebabkan oleh bermacam-macam faktor. Salah satu faktor yang dapat yang mempengaruhi harga tanah adalah faktor aksesibilitas. Faktor aksesibilitas memiliki bermacam-macam variabel yang dapat berpengaruh terhadap harga tanah. Karena kemudahan dalam mengakses suatu tempat dapat menjadi pertimbangan dalam suatu transaksi bidang tanah.

Pembentukan Zona Nilai Tanah merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama bertujuan untuk mengelompokkan bidang-bidang tanah sesuai dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). Di sisi lain, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang merupakan dasar pemerintah dalam penarikan pajak, seharusnya sama dengan NIR. Apabila tidak sesuai dengan NIR, NIR yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah, maka NIR tersebut tidak dapat untuk mewakili nilai tanah dalam suatu zona. Kebutuhan Tanah yang tinggi menjadikan nilai harga tanah yang menjadi dasar NIR menjadi berbeda terhadap NJOP. Sehingga diperlukan penelitian untuk mengetahui faktor aksesibilitas yang berpengaruh terhadap NIR suatu Zona Nilai Tanah dalam suatu daerah tertentu.

I.2 Perumusan Masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perbedaan Zona Nilai Tanah Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang pada tahun 2016 berdasarkan harga pasar dan NJOP?
2. Bagaimana pengaruh faktor aksesibilitas terhadap harga pasar bidang tanah yang berada di Kecamatan Pemalang?

I.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menentukan Zona Nilai Tanah berdasarkan harga pasar dan NJOP
2. Untuk mengetahui kesesuaian harga tanah terhadap aksesibilitas jalan yang diduga mempengaruhi harga tanah

I.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:
 - a. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang dari survei lapangan dalam kurun waktu 1 tahun selama tahun 2016.
 - b. Peta Tata Guna Lahan dan Peta Administrasi tahun 2014 Kabupaten Pemalang yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Pemalang.
 - c. Peta Blok PBB serta Data NJOP tanah Kecamatan PEMALANG, Kabupaten Pemalang tahun 2014 yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Pemalang.
2. Lokasi penelitian dilakukan di 8 desa yang terdapat di kecamatan Pemalang.
3. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan *property* khusus.
4. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*).
5. Faktor penentu nilai tanah yang digunakan hanya faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu jarak terhadap pusat pemerintahan yaitu jarak terhadap kantor kabupaten, jarak terhadap jalan arteri primer dan jalan kolektor primer, jarak jalan dengan pasar dan lebar jalan.
6. Semua jarak dilakukan pengukuran langsung di atas peta menggunakan simbol *ruler* pada *toolbar* dengan *software* SIG.
7. Pengujian statistik dengan menggunakan regresi linier.

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imanijer ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya.

II.2 Penilaian Tanah

Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu properti (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan. (Hidayati, 2003)

II.3. Konsep Penilaian Tanah

Ada 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 saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan (Eckert K.J., 1990)

II.4. Metode Penilaian Tanah

Pasal 1 ayat 3 UU Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi UU Nomor 12 Tahun 1994 dimaksudkan bahwa dalam penilaian properti dikenal tiga 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*) (Depdagri, 2009)

II.5. Aksesibilitas

Menurut Black (dalam Tamin, 2000) Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain, dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi. Tingkat aksesibilitas juga bisa di ukur pada beberapa variabel yaitu ketersediaan jaringan jalan, jumlah alat transportasi, panjang jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan. Selain itu yang menentukan tinggi rendahnya tingkat akses adalah pola pengaturan tata guna lahan.

III. Data dan Metodologi

Alat dan bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Perangkat Keras :
 - a. Laptop *Asus A43S*
 - b. *GPS Handheld Garmin* untuk penentuan koordinat
2. Perangkat Lunak :
 - a. Ms. Office Word 2010
 - b. Ms. Office Excel 2010
 - c. *Mapinfo 11.0*
 - d. *Software ArcGis 10*
 - e. *Software SPSS*
3. Foto survei selama penelitian menggunakan kamera digital.
Data yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah :

III.1 Data Spasial

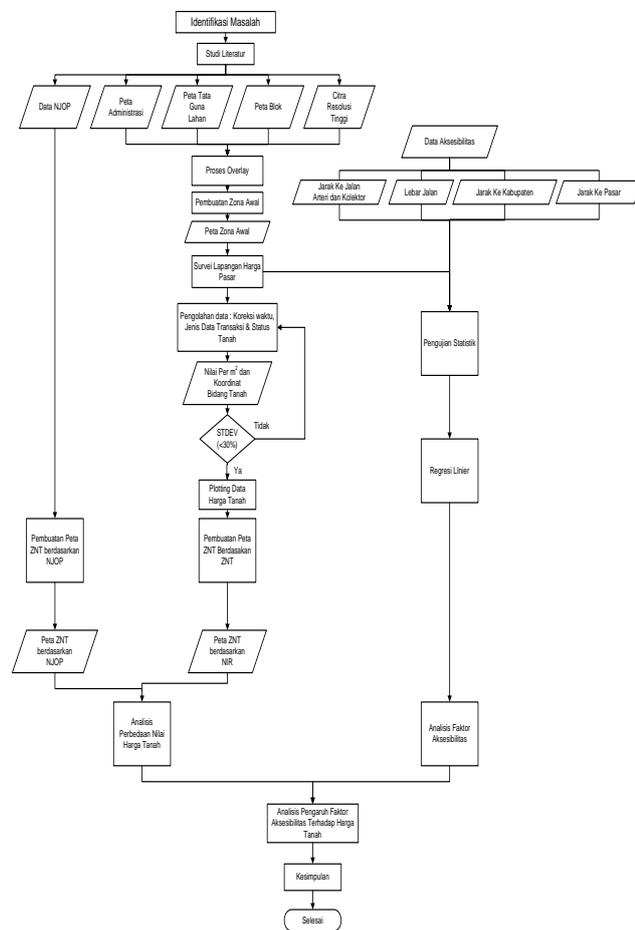
1. Peta Administrasi Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang tahun 2014 yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Pemalang.

2. Peta Blok PBB Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).
3. Citra Quickbird yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal.

III.2 Data Non-Spasial

1. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang dari survei lapangan dalam kurun waktu 1 tahun selama tahun 2016.
2. Data NJOP Tanah Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang tahun 2014 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Pemalang.

III.3 Metodologi



Gambar 1 Diagram Alir Penelitian

Tahapan pada penelitian ini yaitu :

1. Pembuatan Zona Awal
Hal pertama yang dilakukan sebelum survei lapangan yaitu penentuan zona awal yang merupakan batas area yang dibuat untuk mempermudah dalam pengambilan titik

sampel di lapangan. Batas zona awal dibentuk berdasarkan karakteristik kemiripan sifat-sifat lahan didaerah penelitian. Zona awal yang didapat di 8 Kelurahan di Kecamatan Pemalang yaitu ada 72 zona.

2. Survei Lapangan Data Harga Tanah
Langkah berikutnya setelah zona awal sudah jadi yaitu melakukan survei lapangan data harga tanah guna mengetahui nilai transaksi tanah yang terjadi. Dalam survei ini tidak keseluruhan data transaksi jual beli tanah dipakai dalam penelitian. Hanya beberapa sampel yang mewakili nilai tanah dalam zona tertentu saja yang diambil dengan tiap zona minimal 3 data sampel. Sampel yang dimaksud dalam survei dan pemetaan nilai tanah adalah bidang tanah yang terdaftar/tanah adat yang memberikan informasi harga penawaran atau transaksi bidang tanah tersebut pada kurun waktu 24 bulan terakhir untuk tanah non pertanian dan 48 bulan terakhir untuk tanah pertanian.
3. Perhitungan Nilai Tanah
Penghitungan nilai tanah dilaksanakan dengan mengoreksi data hasil survei lapangan dengan unsur-unsur penyesuaian yang ditetapkan, sehingga didapat nilai tanah terkoreksi dalam satuan Rupiah/m².
 - a. Penyesuaian Status Hak
 HM = 0%
 HGB/HGU = 5%
 Tanah Adat = 10%
 - b. Koreksi Data Transaksi
 Data transaksi : koreksi = 0%
 Data penawaran : koreksi = -10%
 - c. Koreksi Waktu Transaksi
 Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya. Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun.
 - d. Harga Tanah per Meter Persegi
 Nilai tanah per meter dapat dihitung setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dengan cara membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah.
4. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah
Pembuatan Peta ZNT dibuat berdasarkan harga transaksi NIR dan NJOP sesuai dengan batas zona yang telah dibuat.
5. Penghitungan Jarak Bidang Tanah Terhadap Variabel.
Penghitungan jarak dari sampel bidang tanah terhadap variabel-variabel yang telah ditentukan dengan menggunakan line pada aplikasi *Arcgis*.
6. Uji Statistik
Uji statistik dilakukan dengan *SPSS* dengan regresi linier untuk mengetahui pengaruh

faktor aksesibilitas terhadap harga pasar bidang tanah.

IV. Hasil dan Analisa

IV.1 Analisis Sebaran Nilai Tanah

- a. Analisis Berdasarkan NIR
 Pengklasifikasian sebaran atau *range* zona dengan NIR dilakukan dengan cara : NIR tertinggi dikurangi NIR terendah, kemudian dibagi 8 dan selanjutnya dibulatkan untuk mendapatkan 8 nilai *range* zona. Terdapat 8 nilai *range* zona berdasarkan NIR pada penelitian ini, yaitu sebagai berikut :
 - < Rp 1.000.000,00
 - Rp 1.000.000,00 - Rp 2.000.000,00
 - Rp 2.000.000,00 - Rp 3.000.000,00
 - Rp 3.000.000,00 - Rp 4.000.000,00
 - Rp 4.000.000,00 - Rp 5.000.000,00
 - Rp 5.000.000,00 - Rp 6.000.000,00
 - Rp 6.000.000,00 - Rp 7.000.000,00
 - >Rp 7.000.000,00

- b. Analisis Berdasarkan NJOP
 Pengklasifikasian sebaran atau *range* zona dengan NIR dilakukan dengan cara : NIR tertinggi dikurangi NIR terendah, kemudian dibagi 8 dan selanjutnya dibulatkan untuk mendapatkan 8 nilai *range* zona. Terdapat 8 nilai *range* zona berdasarkan NJOP pada penelitian ini, yaitu sebagai berikut :
 - < Rp 100.000,00
 - Rp 100.000,00 - Rp 200.000,00
 - Rp 200.000,00 - Rp 300.000,00
 - Rp 300.000,00 - Rp 400.000,00
 - Rp 400.000,00 - Rp 500.000,00
 - Rp 500.000,00 - Rp 600.000,00
 - Rp 600.000,00 - Rp 700.000,00
 - >Rp 700.000,00

IV. 2 Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NIR

Titik-titik survei zona nilai tanah yang didapatkan dari lapangan diolah, sehingga didapatkan sebaran NIR dari tiap-tiap zona. Berikut ini adalah hasil perhitungan NIR yang didapatkan:

Zona	NIR	Zona	NIR
0	400.300	38	1.038.000
1	1.003.500	39	1.273.800
2	205.200	40	1.286.700
3	2.019.200	41	2.165.300
4	206.300	42	2.623.300

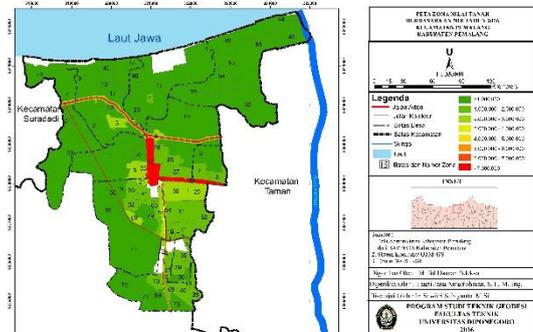
5	2.002.800	43	167.500
6	650.800	44	302.500
7	1.588.300	45	427.700
8	1.349.700	46	364.200
10	1.598.700	47	336.200
11	1.797.600	48	220.300
12	1.585.800	49	149.600
13	206.600	51	321.100
14	206.400	52	242.700
15	206.400	53	233.200
16	311.900	54	320.400
17	299.800	55	247.300
18	222.600	56	1.420.100
19	218.200	57	2.045.900
20	245.800	58	1.279.200
21	830.700	59	225.500
22	338.700	60	1.105.400
23	1.214.800	61	1.814.900
24	2.371.600	62	1.439.000
25	2.699.100	63	1.339.600
26	1.135.000	64	3.778.800
27	1.492.500	65	883.200
28	1.167.400	66	8.464.000
29	2.186.800	67	7.909.500
30	2.439.000	68	1.074.200
31	279.400	69	965.700
32	205.100	70	1.081.000
34	1.079.000	71	283.500
35	1.095.000	72	266.400
36	496.900	73	314.500
37	1.178.300	74	194.600

Tabel 1 Klasifikasi Nilai Tanah Berdasarkan NIR

Dari hasil penelitian dapat dilihat bahwa nilai tanah berdasarkan NIR terendah adalah sebesar Rp 194.000 dengan total bidang sebanyak 61 bidang. Nilai tanah ini berada pada Kelurahan Lawangrejo dengan karakteristik berupa lahan hijau atau sawah yang terletak dekat dengan laut. Sementara nilai tanah berdasarkan NIR tertinggi adalah sebesar Rp 8.464.000 yang berada pada kelurahan Mulyoharjo yang berada pada sepanjang Jalan Jend. Sudirman

yang merupakan jalan protokol yang berada di Kecamatan Pemalang.

Berikut ini adalah Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan NIR :



Gambar 2 Peta ZNT berdasarkan NIR

IV. 2 Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

Berikut ini adalah tabel klasifikasi zona nilai tanah berdasarkan NJOP dan peta zona nilai tanah berdasarkan NJOP:

Tabel 2 Klasifikasi Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

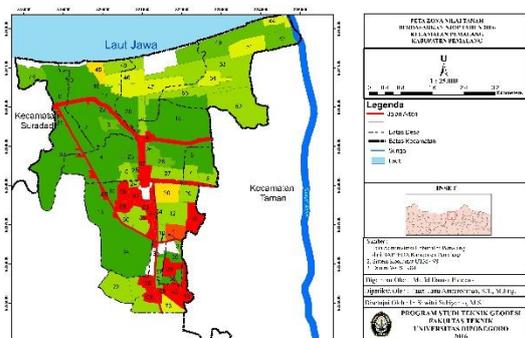
Zona	NJOP	Zona	NJOP
0	48.000	38	103.000
1	243.000	39	103.000
2	20.000	40	200.000
3	128.000	41	160.000
4	20.000	42	464.000
5	243.000	43	7.150
6	27.000	44	10.000
7	243.000	45	48.000
8	243.000	46	36.000
10	243.000	47	20.000

Tabel 2 Klasifikasi Nilai Tanah Berdasarkan NJOP (Lanjutan)

Zona	NJOP	Zona	NJOP
11	614	48	36
12	285	49	10
13	27	51	14
14	27	52	10
15	27	53	10

16	48	54	10
17	48	55	10
18	20	56	285
19	14	57	464
20	36	58	285
21	243	59	27
22	36	60	128
23	128	61	243
24	243	62	128
25	200	63	285
26	103	64	614
27	243	65	128
28	103	66	702
29	243	67	394
30	464	68	335
31	36	69	64
32	14	70	64
34	103	71	20
35	27	72	20
36	20	73	36
37	103	74	10

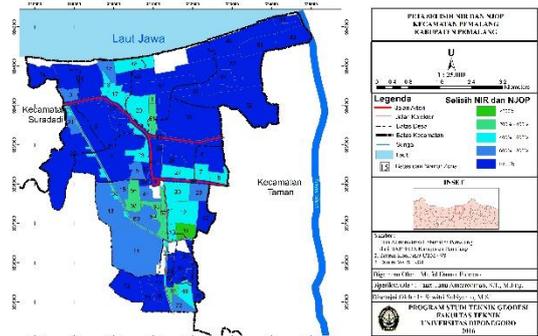
Berdasarkan Nilai NJOP terendah adalah sebesar Rp 7.150 dengan total bidang sebanyak 61 bidang. Nilai tanah ini berada pada Kelurahan Lawangrejo dengan karakteristik berupa lahan hijau atau sawah yang terletak dekat dengan laut. Sementara nilai tanah berdasarkan NJOP tertinggi adalah sebesar Rp 702.000 yang berada pada kelurahan Mulyoharjo yang berada pada sepanjang Jalan Jend. Sudirman yang merupakan jalan protokol yang berada di Kecamatan Pemalang.



Gambar 3 Peta ZNT berdasarkan NJOP

IV. 3 Analisis Selisih NIR dan NJOP

Dalam penelitian yang sudah dilaksanakan menunjukkan peningkatan nilai NIR harga pasar terhadap harga NIR NJOP tertinggi berada di zona 54 yaitu sebesar 3104 %. Sedangkan selisih antara NIR harga pasar dengan harga NIR NJOP terendah berada pada zona 11 yaitu sebesar 192.77 %.



Gambar 4 Peta Selisih NIR dan NJOP

IV. 4 Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Harga Pasar

1. Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	222.045	4	55.511	141.157	.000 ^a
	Residual	132.529	337	.393		
	Total	354.574	341			

a. Predictors: (Constant), lbr_jln, jrk_psr, jrk_kab, jrk_jln
b. Dependent Variable: harga_tnh

Gambar 5 Tabel ANOVA

Dari Tabel Anova hasil penelitian, didapatkan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang artinya kurang dari 0,05 maka H_0 ditolak dan H_1 diterima yang berarti variabel bebas berpengaruh terhadap variabel terikatnya. Hasil kesimpulan nilai signifikansi ini sama dengan apabila menghitung nilai F_{hitung} terhadap F_{tabel} . Sehingga didapatkan hasil secara keseluruhan yaitu variabel-variabel bebas memiliki pengaruh terhadap variabel terikat

2. Uji t

Dari Tabel Uji t hasil penelitian, didapatkan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang artinya kurang dari 0,05 maka H_0 ditolak dan H_1 diterima yang

berarti variabel bebas berpengaruh terhadap variabel terikatnya.

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	20.293	.479		42.392	.000
	jr_k_jln	-.161	.031	-.241	-5.243	.000
	jr_k_kab	-.383	.067	-.257	-5.751	.000
	jr_k_psr	-.487	.069	-.289	-7.019	.000
	lbr_jln	.093	.013	.296	7.122	.000

a. Dependent Variable: harga_trh

Gambar 6 Hasil Uji T

3. Uji Korelasi

Correlations						
		harga_trh	lbr_jln	jr_k_jln	jr_k_kab	jr_k_psr
harga_trh	Pearson Correlation	1	.543**	-.621**	-.598**	-.562**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.000
	N	342	342	342	342	342
lbr_jln	Pearson Correlation	.543**	1	-.592**	-.204**	-.177**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.001
	N	342	342	342	342	342
jr_k_jln	Pearson Correlation	-.621**	-.592**	1	.466**	.293**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000
	N	342	342	342	342	342
jr_k_kab	Pearson Correlation	-.598**	-.204**	.466**	1	.584**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000
	N	342	342	342	342	342
jr_k_psr	Pearson Correlation	-.562**	-.177**	.293**	.584**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.001	.000	.000	.000
	N	342	342	342	342	342

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Gambar 7 Hasil Uji Korelasi

Dari uji korelasi yang dilakukan diketahui bahwa semua variabel bebas memiliki pengaruh terhadap variabel terikat. Hasil uji korelasi menunjukkan nilai signifikansi semua variabel <0,05 yang berarti variabel bebas memiliki hubungan dengan variabel terikat dan signifikan. Tiga Variabel yaitu jarak terhadap jalan arteri dan primer, jarak terhadap kantor kabupaten dan jarak terhadap pasar memiliki korelasi negatif yang berarti adalah semakin jauh jarak bidang tanah terhadap variabel-variabel tersebut maka semakin murah harga tanah tersebut. Sementara variabel lain yaitu lebar jalan memiliki korelasi positif yang berarti semakin lebar jalan yang berada di dekat suatu bidang tanah maka semakin tinggi harga tanah tersebut.

V. Penutup

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Dari penelitian yang dilakukan di 8 Kelurahan di Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang diperoleh data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 7.150 per m² dan nilai tertinggi sebesar Rp 702.000 per m². Nilai terendah terdapat di Kelurahan Lawangrejo dengan karakteristik berupa sawah yang berada di dekat laut, sementara nilai tertinggi berada pada Kelurahan Mulyoharjo, yang terletak di sepanjang Jl. Jend. Sudirman yang merupakan jalan protokol. Berdasarkan survei transaksi harga tanah (NIR) dengan nilai terendah sebesar Rp 194.000 per m² dan nilai tertinggi sebesar Rp 8.464.000 per m². Nilai terendah terdapat di Kelurahan Lawangrejo dengan karakteristik berupa sawah yang berada di dekat laut, sementara nilai tertinggi berada pada Kelurahan Mulyoharjo, yang terletak di sepanjang Jl. Jend. Sudirman yang merupakan jalan protokol. Selisih NIR dengan NJOP terbesar berada di zona 54 yaitu sebesar 3104 %. Sedangkan selisih antara NIR harga pasar dengan harga NIR NJOP terendah berada pada zona 11 yaitu sebesar 192.77 %.
2. Dari Tiga Variabel yaitu jarak terhadap jalan arteri dan primer, jarak terhadap kantor kabupaten dan jarak terhadap pasar memiliki korelasi negatif yang berarti adalah semakin jauh jarak bidang tanah terhadap variabel-variabel tersebut maka semakin murah harga tanah tersebut. Sementara variabel lain yaitu lebar jalan memiliki korelasi positif yang berarti semakin lebar jalan yang berada di dekat suatu bidang tanah maka semakin tinggi harga tanah tersebut. Dari hasil *Adjusted R Square* adalah sebesar 0,622 atau 62,2% pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

V.2 Saran

1. Sebelum pembuatan zona lebih baik melakukan survei terlebih dahulu ke daerah penelitian, untuk mengurangi kesalahan pembuatan zona awal.
2. Sebaiknya dilakukan kajian dahulu untuk mendapatkan variabel-variabel yang signifikan terhadap zona nilai tanah
3. Dilakukan penambahan variabel bebas atau independen untuk mendapatkan hasil yang lebih baik

DAFTAR PUSTAKA

Eckert, J. K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration, The*

- International Association of Assessing Officers*. Chicago, Illinois.
- Hidayati, W .,& Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- Khoeriyah, S. 2014. *Tugas Akhir : Analisis Faktor Aksesibilitas Jalan Terhadap Nilai Tanah Di Kawasan Kampus Tembalang Universitas Diponegoro*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- Sunyoto, Danang, 2009. *Analisis Regresi dan Uji Hipotesis Edisi Pertama*. Yogyakarta: , Media Pressindo.
- Tamin, Ofyar Z. 2000. *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Tarigan, R. 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- _____. <http://SPSSIndonesia.com>. Diakses pada tanggal 20 Oktober 2016.