

**ANALISIS FAKTOR AKSESIBILITAS DAN FASILITAS UMUM TERHADAP ZONA NILAI TANAH BERDASARKAN HARGA PASAR WAJAR TAHUN 2017 DENGAN METODE PENDEKATAN PENILAIAN MASSAL DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS  
(Studi Kasus : Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang)**

Novian Nur Aziz, Sawitri Subiyanto, Fauzi Janu Amarrohman<sup>\*)</sup>

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

**ABSTRAK**

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia untuk melakukan berbagai kegiatan. Kebutuhan tanah yang meningkat menyebabkan harga tanah yang beragam dan melonjaknya harga tanah, sebab tanah yang diperjual belikan dapat dijadikan jaminan. Keberagaman harga tanah dapat disebabkan oleh bermacam-macam faktor. Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah adalah faktor aksesibilitas.

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

Dari penelitian diperoleh 64 Zona Nilai Tanah dengan NIR tertinggi berada pada zona 60 sebesar Rp 3.490.700 per m<sup>2</sup> dan NIR terendah terdapat pada zona 48 sebesar Rp 48.400 per m<sup>2</sup>. Serta diperoleh data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 5.000 per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp 335.000 per m<sup>2</sup>. Sementara selisih antara NIR dengan NJOP paling besar adalah sebesar 8272,03% dan selisih antara NIR dengan NJOP paling rendah sebesar 595,71%. Dari hasil pengujian statistik, faktor aksesibilitas dan fasilitas umum terhadap harga pasar memiliki pengaruh 44,9 %, yaitu antara variabel bebas terhadap variabel terikat.

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

**ABSTRACT**

*Land is one of the most important resources for human survival to do various activities. The increasing need for land causes diverse of land prices and soaring of land prices, because the land that is traded can be used as collateral. The diversity of land prices can be caused by various factors. One of the factors that can affect the price of land is the accessibility factor.*

*The data used is the textual data that contains Tax Object Selling Value or Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) data that obtained from DPPKAD Rembang and survey data of land prices that conducted in the field. The market price data that has been obtained is processed to obtain NIR, then it is searched the difference between NJOP and NIR. For the analysis of the influence of accessibility factor, statistical tests were performed between the market price of the land and the specified independent variables.*

*The research obtains that 64 Land Value Zone with the highest NIR is in zone 60 as big as Rp 3.490.700 per m<sup>2</sup> and the lowest NIR is in 48 Zone as big as Rp 48.400 per m<sup>2</sup>. The research also obtains that NJOP of land with the lowest value is Rp 5.000 per m<sup>2</sup> and the highest value is Rp 335,000 per m<sup>2</sup>. Meanwhile, the biggest difference between NIR and NJOP is 8272.03% and the lowest difference between NIR and NJOP is 595,71%. From the result of statistical test, the accessibility factors and public facilities towards market price has a 44.9% influence that is between independent variable and dependent variable.*

**Keywords** : Accessibility Factor, Average Indicator Value or Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), Land Value Zone or Zona Nilai Tanah (ZNT), Tax Object Selling Value or Nilai Jual Objek Tanah (NJOP).

<sup>\*)</sup> Penulis, Penanggung Jawab

## I. Pendahuluan

### I.1. Latar Belakang

Tanah merupakan unsur strategis yang pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Perkembangan dan penggunaannya berjalan seiring dengan kebutuhan manusia dan pertumbuhan penduduk serta kegiatan usaha yang terjadi. Sehingga menyebabkan terjadinya perubahan tata guna tanah dan meningkatnya nilai tanah. Sementara tanah merupakan sebuah sumber daya yang dibutuhkan oleh manusia dan tanah merupakan sumber daya yang terbatas dan tidak dapat bertambah. Hal ini tidak dapat dipungkiri karena pertumbuhan manusia yang terus bertambah maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat yang menyebabkan nilai tanah juga akan terus meningkat seiring dengan semakin bertambahnya kebutuhan manusia terhadap tanah. Peningkatan ini juga terjadi karena faktor aksesibilitas dari tanah tersebut. Tarigan (2005) menjelaskan bahwa tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh berbagai macam variable antara lain, jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

Dengan melihat faktor tersebut dapat diketahui bahwa nilai naik turunnya harga tanah dapat dipengaruhi oleh aksesibilitas dari suatu tanah. Oleh karena itu, peneliti bermaksud untuk mengetahui pengaruh aksesibilitas terhadap harga tanah berdasarkan harga pasar di tahun 2017. Dalam pendekatan penilaian massal ini digunakan untuk analisis zona nilai tanah dengan cara pengumpulan data harga jual tanah, mengelompokkan menurut jenis penggunaan dan lokasi, mengadakan penyesuaian terhadap waktu dan jenis data, membaginya dengan luas tanah sehingga diperoleh nilai tanah per meter persegi. Dalam kemampuan analisis Sistem Informasi Geografis (SIG) inilah yang coba di manfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah, dengan harapan untuk efisien dalam prosesnya. Dengan penilaian massal sedangkan teknis pelaksanaan untuk analisis spasial dan perhitungan nilai tanah menggunakan analisis SIG.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan salah satu pendapatan daerah yang sangat penting untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu perlu diwujudkan informasi nilai tanah, properti, ekonomi, kawasan, serta total aset pertanahan sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran.

Kabupaten Rembang yang terletak paling timur Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang berada di jalur utama pantai utara Pulau Jawa, sehingga menjadikan Kabupaten Rembang titik vital yang menghubungkan suatu daerah ke daerah lain, serta menghubungkan antara 2 Provinsi yaitu Provinsi Jawa

Tengah dan Provinsi Jawa Timur, sehingga menjadikan pembangunan wilayah yang terjadi terus berkembang pesat. Salah satu daerah yang mengalami perkembangan adalah Kecamatan Rembang. Kecamatan Rembang merupakan Ibukota Kabupaten Rembang sehingga menjadikan pembangunan di wilayah ini mengalami perkembangan paling pesat, yang mendorong kebutuhan akan tanah meningkat.

### I.2. Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perbedaan Zona Nilai Tanah Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang pada tahun 2017 berdasarkan harga pasar dan NJOP?
2. Bagaimana pengaruh faktor aksesibilitas terhadap harga bidang tanah yang berada di Kecamatan Rembang?

### I.3. Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan 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

Ruang lingkup penelitian ini adalah :

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :
  - a. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang dari survei lapangan pada tahun 2017.
  - b. Peta Tata Guna Lahan dan Peta Administrasi Kabupaten Rembang yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Rembang.
  - c. Peta Blok PBB serta Data NJOP tanah Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Rembang.
2. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan property khusus.
3. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*)
4. Faktor penentu nilai tanah yang digunakan hanya faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu Lebar jalan, Fisik jalan. Faktor pendukung yaitu :jarak terhadap pusat kesehatan (Rumah Sakit Umum Daerah), jarak terhadap pusat pendidikan (Sekolah Menengah Atas(SMA)), jarak Terhadap pusat perekonomian (Pasar Kota Kecamatan), jarak terhadap pusat pemerintahan (Kantor Kabupaten), Lebar Jalan (Jalan Arteri, jalan Kolektor, Jalan Lokal) dan Fisik Jalan (Jalan Arteri, jalan Kolektor, Jalan Lokal).
5. Semua jarak dilakukan pengukuran langsung di atas peta menggunakan *symbol ruler* pada *toolbar* dengan *software* SIG.
6. Penentuan Jaraknya terhadap *centroid* zona tanah.

7. Pengujian statistik dengan menggunakan regresi linier berganda, serta uji t dan uji F.

## 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, 1990).

### II.4. Metode Penelitian 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, 1981 (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.

## III. Data dan Metodologi Penelitian

Peralatan yang akan digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu *hardware* dan *software* :

1. perangkat keras (*Hardware*)
  - a. GPS *Handheld* untuk pengambilan data sampel.

b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :

- 1) Merek Laptop : ASUS A456U
- 2) Sistem Operasi : *Microsoft Windows* 10
- 3) *Processor* : Intel® Core (TM) i5-6198M CPU 2.80 GHz
- 4) RAM : 8.00 GB
- 5) Hardisk : 1 TB

c. Printer Canon PIXMA iP2770 *Series* untuk pencetakan laporan.

2. Perangkat lunak (*Software*)

- a. *Microsoft Office (Ms. Word, Ms. Visio, Ms. Excel* 2010) untuk pengolahan data dan penyusunan skripsi.
- b. *ArcGis10.2* untuk pengolahan dan pembuatan peta.

### III.1. Data Spasial

Perangkat yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Peta Administrasi Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang tahun 2015 yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Rembang.
2. Peta Blok PBB Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).
3. Citra Quickbird yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal.

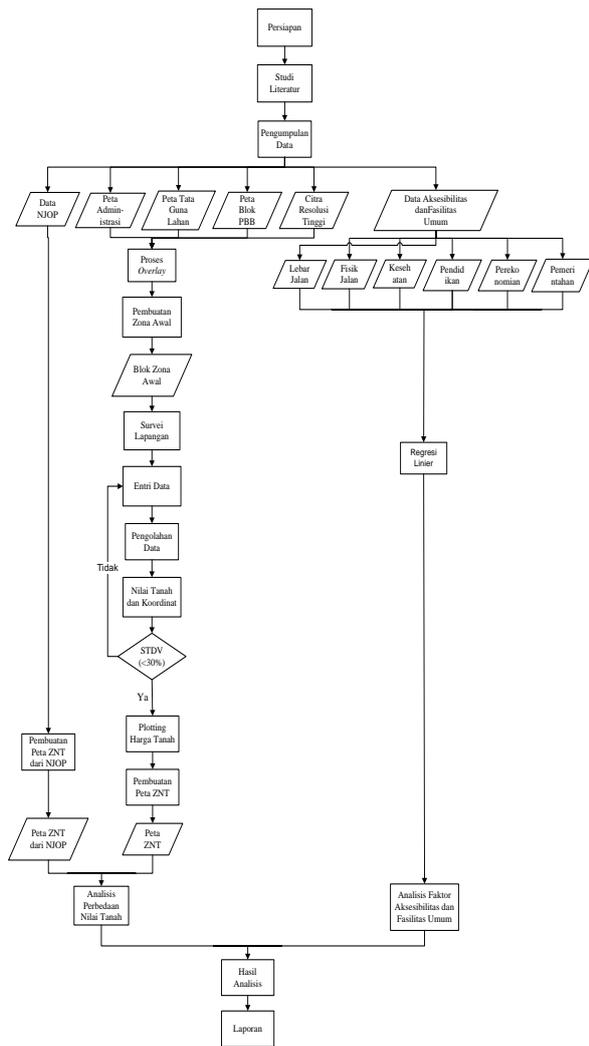
### III.2. Data Penelitian

1. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang dari survei lapangan dalam kurun waktu 1 tahun selama tahun 2017.
2. Data NJOP Tanah Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang tahun 2015 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Rembang.

### III.3. Metodologi

Dalam Gambar 1 ditampilkan urutan pelaksanaan penelitian dalam bentuk diagram alir penelitian.

P



Gambar 1 Diagram Alir

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 di daerah penelitian. Zona awal yang didapat di 7 Kelurahan dan 27 Desa di Kecamatan Rembang yaitu ada 64 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/m<sup>2</sup>.
  - 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 Analisis

IV.1. Analisis Sebaran Nilai Tanah

a. Analisis Berdasarkan NIR

Dalam Pelaksanaan penelitian ini didapatkan NIR dari tiap zona. NIR ( Nilai Indikasi Rata-Rata) merupakan rata-rata nilai harga tanah dalam suatu zona. Dalam penelitian ini didapatkan NIR seperti dalam tabel 1.

Tabel 1 NIR Seluruh Zona

Zona	NIR Pembulatan	Zona	NIR Pembulatan
1	Rp1.375.100	7	Rp2.665.400
2	Rp1.139.300	8	Rp1.506.900
3	Rp1.208.600	9	Rp1.410.200
4	Rp1.451.500	10	Rp1.047.500
5	Rp1.859.400	11	Rp1.719.100
6	Rp2.159.000	12	Rp231.100

Tabel 1 NIR Seluruh Zona (Lanjutan)

13	Rp1.435.900	39	Rp248.400
14	Rp286.000	40	Rp682.100
15	Rp70.800	41	Rp1.141.300
16	Rp595.300	42	Rp2.784.500
17	Rp926.700	43	Rp235.700
18	Rp447.200	44	Rp621.400
19	Rp417.300	45	Rp225.500
20	Rp195.100	46	Rp245.000
21	Rp1.081.400	47	Rp587.300
22	Rp97.400	48	Rp48.400
23	Rp1.599.600	49	Rp439.800
24	Rp1.419.700	50	Rp649.400
25	Rp97.400	51	Rp92.000
26	Rp1.575.400	52	Rp175.900
27	Rp140.900	53	Rp514.200
28	Rp3.147.500	54	Rp519.700
29	Rp514.300	55	Rp598.600
30	Rp1.481.800	56	Rp1.138.800
31	Rp1.170.200	57	Rp1.108.000
32	Rp1.213.700	58	Rp1.116.700
33	Rp1.691.900	59	Rp1.396.300
34	Rp1.361.800	60	Rp3.490.700
35	Rp195.400	61	Rp3.439.600
36	Rp1.288.300	62	Rp2.924.500
37	Rp89.100	63	Rp2.129.400
38	Rp2.465.500	64	Rp2.845.500

Dari hasil penelitian dapat dilihat bahwa nilai tanah berdasarkan NIR terendah adalah sebesar Rp 48.400. Nilai tanah ini berada pada dDesa Kasreman dengan karakteristik berupa lahan hijau atau sawah yang terletak jauh dari pusat kota. Sementara nilai tanah berdasarkan NIR tertinggi adalah sebesar Rp 3.490.700 yang berada pada sepanjang Jalan Gajah Mada yang merupakan jalan arteri yang menghubungkan antara dua Provinsi antara Jawa Tengah dengan Jawa Timur.

Berikut ini adalah Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan NIR :



Gambar 2 Peta ZNT berdasarkan NIR

b. Analisis Berdasarkan NJOP

Dalam Pelaksanaan penelitian ini didapatkan NJOP dari tiap zona. NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan setiap zona. Dalam penelitian ini didapatkan NIR seperti dalam tabel 2.

Tabel.2 NJOP Seluruh Zona

Zona	NJOP		
	Tertinggi	Terendah	Rata-Rata
1	Rp82.000	Rp48.000	Rp65.000
2	Rp103.000	Rp48.000	Rp74.250
3	Rp64.000	Rp64.000	Rp64.000
4	Rp200.000	Rp82.000	Rp171.250
5	Rp243.000	Rp105.000	Rp174.000
6	Rp82.000	Rp10.000	Rp58.000
7	Rp243.000	Rp128.000	Rp185.500
8	Rp120.000	Rp48.000	Rp71.250
9	Rp160.000	Rp160.000	Rp160.000
10	Rp103.000	Rp103.000	Rp103.000
11	Rp82.000	Rp7.150	Rp44.575
12	Rp5.000	Rp5.000	Rp5.000
13	Rp64.000	Rp64.000	Rp64.000
14	Rp7.150	Rp7.150	Rp7.150
15	Rp5.000	Rp5.000	Rp5.000
16	Rp27.000	Rp5.000	Rp13.050
17	Rp48.000	Rp14.000	Rp29.000
18	Rp14.000	Rp14.000	Rp14.000
19	Rp27.000	Rp27.000	Rp27.000
20	Rp10.000	Rp10.000	Rp10.000
21	Rp20.000	Rp20.000	Rp20.000
22	Rp14.000	Rp14.000	Rp14.000
23	Rp27.000	Rp27.000	Rp27.000

Tabel.2 NJOP Seluruh Zona (Lanjutan)

Zona	NJOP		
	Tertinggi	Terendah	Rata-Rata
24	Rp27.000	Rp27.000	Rp27.000
25	Rp14.000	Rp14.000	Rp14.000
26	Rp82.000	Rp36.000	Rp59.000
27	Rp14.000	Rp14.000	Rp14.000
28	Rp128.000	Rp128.000	Rp128.000
29	Rp14.000	Rp5.000	Rp9.500
30	Rp64.000	Rp10.000	Rp37.000
31	Rp64.000	Rp20.000	Rp37.000
32	Rp27.000	Rp10.000	Rp18.500
33	Rp64.000	Rp27.000	Rp45.500
34	Rp64.000	Rp64.000	Rp64.000
35	Rp14.000	Rp5.000	Rp9.500
36	Rp82.000	Rp14.000	Rp41.000
37	Rp5.000	Rp5.000	Rp5.000
38	Rp160.000	Rp14.000	Rp79.333
39	Rp14.000	Rp14.000	Rp14.000
40	Rp27.000	Rp10.000	Rp18.500
41	Rp36.000	Rp5.000	Rp16.050
42	Rp48.000	Rp10.000	Rp29.000
43	Rp5.000	Rp5.000	Rp5.000
44	Rp36.000	Rp5.000	Rp16.050
45	Rp14.000	Rp5.000	Rp9.500
46	Rp7.150	Rp7.150	Rp7.150
47	Rp14.000	Rp5.000	Rp8.717
48	Rp5.000	Rp5.000	Rp5.000
49	Rp27.000	Rp5.000	Rp13.050
50	Rp20.000	Rp20.000	Rp20.000
51	Rp7.150	Rp5.000	Rp6.075
52	Rp14.000	Rp10.000	Rp12.000
53	Rp27.000	Rp10.000	Rp7.000
54	Rp27.000	Rp14.000	Rp20.500
55	Rp7.150	Rp7.150	Rp7.150
56	Rp14.000	Rp10.000	Rp12.000
57	Rp36.000	Rp10.000	Rp24.333
58	Rp82.000	Rp14.000	Rp45.000
59	Rp27.000	Rp14.000	Rp20.500
60	Rp335.000	Rp335.000	Rp335.000
61	Rp285.000	Rp7.150	Rp146.075
62	Rp285.000	Rp285.000	Rp285.000
63	Rp103.000	Rp64.000	Rp83.000
64	Rp128.000	Rp64.000	Rp89.750

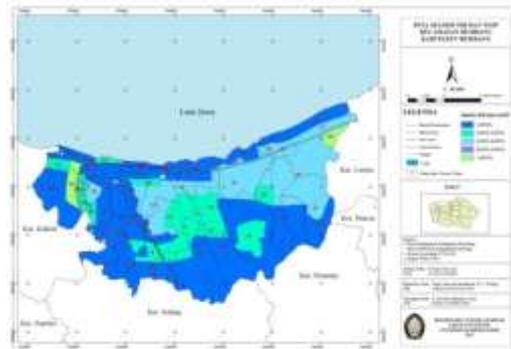
Berdasarkan Nilai NJOP terendah adalah sebesar Rp 5.000. Nilai terendah terdapat di Desa Kasreman, Desa Ngotet, Desa Kabongan Kidul, Desa Turusgede, Desa Kumendung, Desa Sridadi, Desa Padaran, Desa Tlogomojo dengan karakteristik berupa sawah. Sementara nilai tanah berdasarkan NJOP tertinggi adalah sebesar Rp 335.000 yang berada di sepanjang Jl. Gajah Mada yang merupakan jalan arteri yang menghubungkan anatara dua Provinsi yaitu Provinsi Jawa Tengah dan Jawa Timur.



Gambar 3 Peta ZNT berdasarkan NJOP

#### IV.2. Analisis Selisih NIR dan NJOP

Dalam penelitian yang sudah dilaksanakan menunjukkan peningkatan nilai NIR harga pasar terhadap harga NIR NJOP tertinggi berada di zona 55 yaitu sebesar 8272,03%. Sedangkan selisih antara NIR harga pasar dengan harga NIR NJOP terendah berada pada zona 22 yaitu sebesar 595,71%.



Gambar 4 Peta Selisih NIR dan NJOP

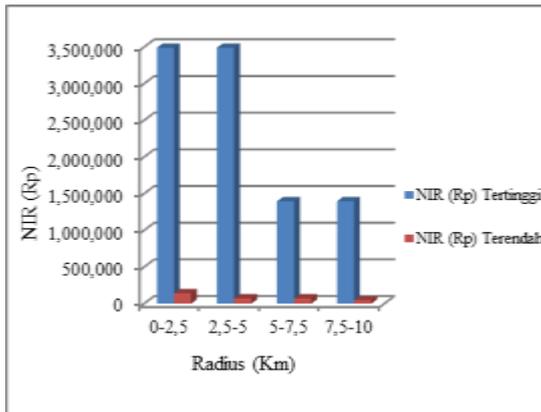
#### IV.3. Analisis Harga Pasar Tahun 2017 Terhadap Faktor Aksesibilitas

Ada beberapa faktor aksesibilitas yang berpengaruh pada NIR harga pasar tahun 2017 di Kecamatan Rembang yaitu faktor terhadap pusat pemerintah, ekonomi, pendidikan, kesehatan, lebar jalan dan fisik jalan. Dalam pengklasifikasinya yaitu dengan menggunakan jarak variabel terhadap *centroid* yang terjauh yaitu jarak variabel pusat pendidikan dengan *centroid* sebesar 11.145,939 meter. Dalam peng-klasifikasinya berdasarkan hasil *buffer* terhadap faktor aksesibilitas menggunakan radius variabel dari pusat aksesibilitas dengan jarak 0-2,5 km masih terdapat di pusat kota, jarak 2,5-5 km sebagian masih di pusat kota dan pinggiran kota, jarak 5-7,5 km dan jarak 7,5-10 km sudah di pinggiran kota.

Berikut ini, diagram perbedaan NIR nilai tanah berdasarkan sub variabel faktor aksesibilitas :

1. Pusat Pemerintah (Kantor Bupati)

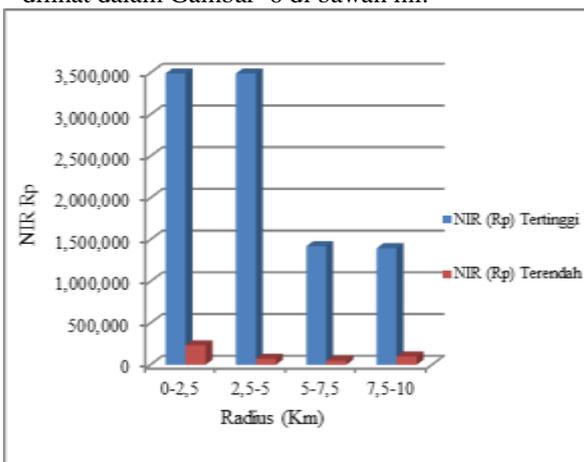
Berdasarkan radius variabel yang sudah ditentukan dalam pengklasifikasiannya memiliki NIR tertinggi dan terendah sesuai radius yang sudah ditentukan. NIR tertinggi berada sepanjang Jalan Gajah Mada sampai Jalan Diponegoro dan terendah di Desa Kasreman yang berupa kawasan persawahan Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam Gambar 5 di bawah ini.



Gambar 5 Diagram Perbedaan Nilai NIR Terhadap Radius Variabel Pusat Pemerintahan

2. Pusat Pendidikan

Berdasarkan radius variabel yang sudah ditentukan dalam pengklasifikasiannya memiliki NIR tertinggi dan terendah sesuai radius yang sudah ditentukan. NIR tertinggi berada sepanjang Jalan Gajah Mada sampai Jalan Diponegoro dan terendah di Desa Turusgede yang berupa kawasan persawahan. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam Gambar 6 di bawah ini.

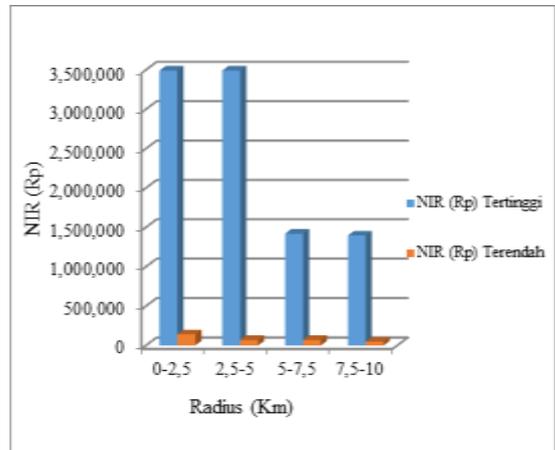


Gambar 6 Diagram Perbedaan Nilai NIR Terhadap Radius Variabel Pusat Pendidikan

3. Pusat Ekonomi ( Pasar Kota)

Berdasarkan radius variabel yang sudah ditentukan dalam pengklasifikasiannya memiliki NIR tertinggi dan terendah sesuai radius yang

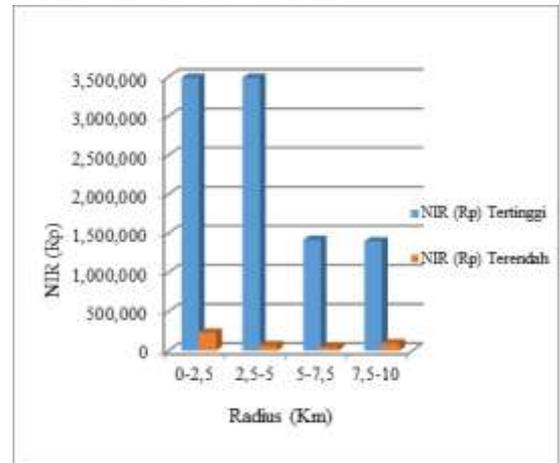
sudah ditentukan. NIR tertinggi berada sepanjang Jalan Gajah Mada sampai Jalan Diponegoro dan terendah di Desa Kasreman yang berupa kawasan persawahan. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam Gambar 7 di bawah ini.



Gambar 7 Diagram Perbedaan Nilai NIR Terhadap Radius Variabel Pusat Ekonomi

4. Pusat Kesehatan (Rumah Sakit Umum)

Berdasarkan radius variabel yang sudah ditentukan dalam pengklasifikasiannya memiliki NIR tertinggi dan terendah sesuai radius yang sudah ditentukan. NIR tertinggi berada sepanjang Jalan Gajah Mada sampai Jalan Diponegoro dan terendah di Desa Kasreman yang berupa kawasan persawahan. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam Gambar 8 di bawah ini.



Gambar 8 Diagram Perbedaan Nilai NIR Terhadap Radius Variabel Pusat Kesehatan

5. Lebar Jalan

Berdasarkan Lebar Jalan Arteri, Kolektor dan Lokal memiliki lebar yang berbeda-beda dalam mempengaruhi NIR. Lebar jalan mempengaruhi keadaan sekitarnya sesuai lebarnya yaitu kepadatan penduduk dan penggunaan tanah NIR tertinggi yaitu jalan arteri yang memiliki kepadatan penduduk dan akses jalan arteri dan NIR yang terendah pada daerah persawahan.

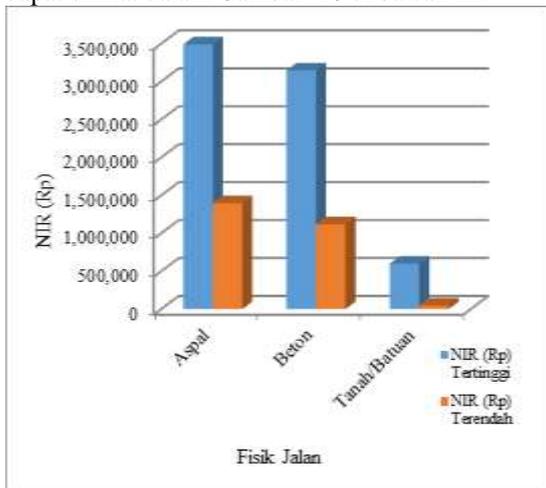
Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam Gambar 9 di bawah ini.



Gambar 9 Diagram Perbedaan Nilai NIR Terhadap Variabel Lebar Jalan

6. Fisik Jalan

Berdasarkan Fisik Jalan meliputi fisik jalan berupa aspal, beton dan tanah batuan yang terdapat di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang juga mempengaruhi tinggi dan rendah nya NIR. Berdasarkan fisik jalan berupa aspal, beton dan tanah atau batuan. Di Kecamatan Rembang memiliki rata-rata jalan sudah beraspal. Pengaruh terbesar pada fisik jalan berupa aspal yaitu pada jalan arteri yang mempengaruhi NIR tertinggi sepanjang Jalan Gajah Mada sampai Jalan Diponegoro dan yang terendah di fisik jalan berupa batuan atau tanah. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam Gambar 10 di bawah ini.



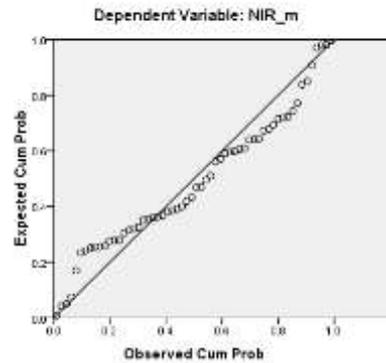
Gambar 10 Diagram Perbedaan Nilai NIR Terhadap Variabel Fisik Jalan

IV.4. Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Harga Pasar

1. Uji Normalitas

Berdasarkan gambar berikut dapat dilihat bahwa terdapat sebagian plot mengikuti garis linier dan ada yang menjauhi garis linier,

sehingga dapat disimpulkan bahwa residual berdistribusi normal. Maka asumsi normalitas terpenuhi secara visual.



Gambar 11 Grafik Normal PP-Plot

Pada grafik P-Plot terlihat data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis histogram menuju pola distribusi normal maka variabel dependen Y memenuhi asumsi normalitas.

Tabel 3 Uji Normalitas One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		58
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	5.05040845E5
Most Extreme Differences	Absolute	.127
	Positive	.103
	Negative	-.127
Kolmogorov-Smirnov Z		.963
Asymp. Sig. (2-tailed)		.311

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Dilihat dari nilai Asymp. Sig(2-tailed) = 0,311 dan nilai Kolmogorov-Smirnov Z = 0,963.

- Daerah Kritis  
 $H_0$  diterimajika nilai atau sig >  $\alpha$
- Keputusan  
 $H_0$  diterima karena sig (0,311) >  $\alpha$  (0.05)
- Kesimpulan  
Pada saat taraf signifikansi  $\alpha = 5\%$  residual tidak berdistribusi normal secara formal.
- Kesimpulan:  
Pada saat taraf signifikansi  $\alpha = 5\%$  didapat hasil bahwa tidak terdapat gejala heteroskedastisitas.

2. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode t-1.

Tabel 4 Uji Autokorelasi

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.739 <sup>a</sup>	.546	.449	5.56180E5	1.830

a. Predictors: (Constant), Tanah\_Batuan, Jarak\_Pasar, Beton, Jalan\_arteri, aspal, Jarak\_Pendidikan, Jarak\_Kab, Jalan\_Lokal, Jarak\_Kesehatan, Jalan\_Kolektor  
 b. Dependent Variable: NIR\_m

3. Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji T)

- Taraf Signifikansi  $\alpha = 5\%$
- Statistik Uji

Tabel 5 Uji T

Model	Coefficients <sup>a</sup>						Collinearity Statistics	
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Tolerance	VIF	
	B	Std. Error	Beta					
1 (Constant)	2174848.431	234893.084		9.259	.000			
Jarak_Kab	-26.425	53.083	-.073	-.498	.621	.446	2.243	
Jarak_Pendidikan	-65.323	46.705	-.240	-1.399	.168	.329	3.037	
Jarak_Pasar	-60.463	70.602	-.196	-856	.396	.184	5.421	
Jarak_Kesehatan	-150.238	81.228	-.331	-1.850	.071	.302	3.312	
Jalan_arteri	-81.630	76.400	-.141	-1.068	.291	.552	1.811	
Jalan_Kolektor	108.591	68.389	.343	1.588	.119	.208	4.816	
Jalan_Lokal	-1136.820	543.589	-.310	-2.091	.042	.441	2.268	
Aspal	41.641	214.973	.025	.194	.847	.602	1.660	
Beton	-57.035	42.482	-.169	-1.343	.186	.612	1.634	
Tanah_Batuan	49.579	448.516	.015	.111	.912	.535	1.871	

a. Dependent Variable: NIR\_m

Dilihat dari nilai sig dan t masing-masing variabel pada tabel coefficients

- Kesimpulan  
 Pada taraf signifikansi  $\alpha$  5% variabel Jarak Kabupaten, Pendidikan, Pasar, Kesehatan, Lebar Jalan Arteri, Lebar Jalan Kolektor, Aspal, Beton, dan Tanah/Batuan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel NIR. Sedangkan variabel Lebar Jalan Lokal berpengaruh signifikan terhadap NIR.

4. Uji Signifikansi Simultan (Uji F)

- Hipotesis  
 $H_0$  : Semua variabel independen secara simultan tidak berpengaruh terhadap variabel dependen (Model tidak cocok)  
 $H_1$  : Semua variabel independen secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen (Model cocok)
- Taraf Signifikansi  $\alpha = 5\%$
- Statistik Uji

Tabel 6 Tabel ANOVA

ANOVA <sup>b</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.748E13	10	1.748E12	5.651	.000 <sup>a</sup>
	Residual	1.454E13	47	3.093E11		
	Total	3.202E13	57			

a. Predictors: (Constant), Tanah\_Batuan, Jarak\_Pasar, Beton, Jalan\_arteri, aspal, Jarak\_Pendidikan, Jarak\_Kab, Jalan\_Lokal, Jarak\_Kesehatan, Jalan\_Kolektor  
 b. Dependent Variable: NIR\_m

Dilihat dari nilai sig F pada tabel ANOVA yaitu sig = 0.000 dan  $F_{statistics} = 5.651$

- Daerah Kritis  
 $H_0$  ditolak jika  $F_{statistics} > F_{(0,05;k;n-k-1)}$  atau sig <  $\alpha$
- Keputusan  
 $H_0$  ditolak karena  $F_{statistics} = 5.651 > F_{(0,05;6;57)} = 2,02$  dan sig =  $0.000 < \alpha = 0,05$
- Kesimpulan

Pada saat taraf signifikansi 5% dapat disimpulkan bahwa model cocok artinya variable independen manajemen confidence, profitabilitas dan size secara simultan benar-benar berpengaruh signifikan terhadap variable dependen DER. Dengan kata lain variabel-variabel independen manajemen confidence, profitabilitas dan size mampu menjelaskan besarnya variable dependen DER pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI.

5. Model Regresi Linier Berganda

Karena variabel Lebar Jalan Lokal berpengaruh signifikan terhadap variabel NIR. Sedangkan variabel variabel Jarak Pendidikan, Kabupaten, Pasar Kesehatan, Lebar Jalan Arteri, Lebar Jalan Kolektor, Aspal, Beton, dan Tanah/Batuan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel NIR maka model liniernya adalah sebagai berikut.

$$NIR = a + b7 (\text{Lebar\_Jalan\_Lokal}) + e$$

$$NIR = 2174848.431 + (-1136.820 (\text{Lebar\_Jalan\_Lokal})) + 234893.084$$

\*variabel yang tidak signifikan tidak dimasukkan dalam model linier

V. Kesimpulan dan Saran

V.1 Kesimpulan

Pada bagian akhir dari laporan tugas akhir ini, diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari penelitian yang dilakukan di 27 Desa dan 7 Kelurahan di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang diperoleh data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 5.000 per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp 335.000 per m<sup>2</sup>. Nilai terendah terdapat di Desa Kasreman, Desa Ngotet, Desa Kabongan Kidul, Desa Turusgede, Desa Kumendung, Desa Sridadi, Desa Padaran, Desa Tlogomojo dengan karakteristik berupa sawah, sementara nilai tertinggi berada di sepanjang Jl. Gajah Mada yang merupakan jalan arteri. Berdasarkan survei transaksi harga tanah (NIR) dengan nilai terendah sebesar Rp 48.400 per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp 3.490.700 per m<sup>2</sup>. Nilai terendah terdapat di Desa Kasreman dengan karakteristik berupa sawah, sementara nilai tertinggi terletak di sepanjang Jl. Gajah Mada yang merupakan jalan arteri. Selisih NIR dengan NJOP terbesar berada di zona 55 yaitu

sebesar 8272,03%. Sedangkan selisih antara NIR harga pasar dengan harga NIR NJOP terendah berada pada zona 22 yaitu sebesar 595,71%.

2. Dari 4 Variabel yaitu jarak terhadap pusat ekonomi, jarak terhadap kantor kabupaten, jarak terhadap pusat pendidikan serta jarak terhadap pusat kesehatan memiliki korelasi negatif yang berarti adalah semakin jauh jarak bidang tanah terhadap variabel-variabel tersebut maka semakin murah harga tanah tersebut. Sementara 2 variabel lainnya yaitu lebar jalan dan fisik jalan memiliki korelasi positif yang berarti semakin lebar jalan yang berada di dekat suatu bidang tanah maka semakin tinggi harga tanah tersebut. Jika fisik jalan berupa beton yang berada di dekat suatu bidang tanah maka semakin tinggi harga tanah tersebut. Dari hasil Adjusted R Square adalah sebesar 0,449 atau 44,9% pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

## V.2 Saran

1. Sebelum pembuatan zona lebih baik melakukan suvei terlebih dahulu dan mengenal keadaan daerah penelitian, untuk mengurangi kesalahan pembuatan zona awal.
2. Sebaiknya dilakukan kajian dahulu untuk mendapatkan variabel-variabel yang signifikan terhadap zona nilai tanah agar mengetahui tempat yang memiliki harga tanah yang tertinggi dan terendah .
3. Dilakukan penambahan atau mencari variable bebas yang sesuai dengan daerah yang akan di kaji agar untuk mendapatkan hasil yang lebih baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Eckert, J. K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration, International Association of Assessing Officers. Chicago, Illinois.*
- Hidayati, W .,& Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti.* Yogyakarta: BPF.
- Tamin, Ofyar Z. 2000. *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi.* Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Tarigan, R. 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah.* Jakarta: Bumi Aksara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Jakarta: Depdagri.