

**ANALISIS PERUBAHAN NILAI TANAH AKIBAT AKTIVITAS PENAMBANGAN BATU KAPUR  
DI KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG**

**Fanny Rachmawati<sup>1)</sup>, Ir. Bambang Sudarsono, MS<sup>2)</sup>, Mochammad Awaluddin, ST.,MT<sup>3)</sup>**

<sup>1)</sup>Mahasiswa Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, Semarang

<sup>2)</sup>Dosen Pembimbing I, <sup>3)</sup>Dosen Pembimbing II

**Abstrak**

Kecamatan Gunem adalah sebuah Kecamatan yang terdapat di Kabupaten Rembang. Kecamatan ini merupakan kecamatan yang paling kaya akan bahan tambangnya, hal ini dibuktikan dengan adanya aktivitas penambangan batu kapur dan adanya wacana akan dibangunnya pabrik semen di wilayah tersebut. Kondisi tersebut dapat menjadi pemicu perubahan penggunaan lahan sehingga berdampak pada perubahan nilai tanah, hal ini akan berlangsung secara terus menerus sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan penambangan di daerah tersebut.

Penelitian ini awalnya dilakukan pembuatan peta zona nilai tanah Kecamatan Gunem dengan *software* Aplikasi Pengolahan Data *ArcView* 3.3 versi BPN untuk tahun 2006, 2010 dan 2012. Langkah selanjutnya peta di *overlay* dengan *software ArcGis* 9.3 antara peta ZNT tahun 2006 dengan 2010 yang menghasilkan peta perubahan harga tanah sebelum adanya penambangan dan *overlay* antara peta ZNT 2010 dengan 2012 yang menghasilkan peta perubahan harga tanah sesudah adanya penambangan. Setelah itu dilakukan analisis dengan menggunakan *software SPSS* versi 13 untuk mengetahui perbedaan nilai tanah dan pola sebar harga tanah.

Hasil Penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2006 sampai 2010 dan 2010 sampai 2012 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona pemukiman, sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi zona pertanian, sedangkan dari uji perbedaan rata-rata kenaikan nilai tanah oleh pasar sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan didapat nilai signifikansi sebesar 0.000 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan rata-rata kenaikan nilai tanah oleh pasar sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan. Untuk pola sebar harga tanah setelah adanya penambangan batu kapur berdasarkan uji ANOVA dapat disimpulkan harga pasar pada zona pemukiman lebih tinggi dibanding dengan zona sawah baik pada lokasi yang dekat dengan tambang maupun yang jauh dari tambang.

**Kata Kunci :** Perubahan, harga tanah, penambangan, analisis statistik.

**Abstrak**

*Subdistrict Gunem is a district in the regency Rembang. It is the richest districts with fare material, it can be conclude that the activity of mining limestone and there is a rumors that in this region will develop of cement factory. That condition can be triggered of the gradual change. So that it will be changes of land value, it will run on a continous line by increasing the activity of mining in the area.*

*The research start begin from undertaken of zone mapping Gunem District about land value with software application ArcView 3.3 data processing BPN version for 2006, 2010 and 2012. The next step is overlay map with ArcGIS 9.3 software between ZNT in year 2006 to 2010 that resulted of changes map about land prices before the advent of mining and ZNT map overlay between 2010 and 2012 that resulted a map which changes of land prices after the advent of mining. After that it can be analyzed with using of SPSS software version 13 to find out the differences of land value and spread pattern of land prices.*

*The results of research showed that in the timeframe of 2006 until 2010 and 2010 until 2012 the changes of largest land price occured in the residential zone, while the changes of the smallest price occurred in zone of agricultural land, while the lest of average differences about the increasing of land value before and after the advent of activity mining with significant value that is 0.000 so that it can be conclude there is the difference of increasing land value average by the market value of the land before and after the advent of mining activity. For scatter pattern of land prices after the advent of mining limestone can be concluded based on ANOVA test of market price on higher residential zone compared with the field that the location is far or close away from the mines.*

**Keywords:** Changes, price of land, mines, statistic analytical

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya. Dalam kehidupan manusia, tanah merupakan faktor yang sangat penting. Karena pada kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah (bermukim) dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, lebih dari itu tanah juga mempunyai hubungan yang emosional dengan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bukan hanya dalam kehidupannya saja, untuk meninggalkan manusia masih memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan.

Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung ataupun pengetahuan tentang teknik/metode yang dapat dipakai untuk mempermudah estimasi nilai tanah.

Pada perkembangan selanjutnya, informasi nilai tanah sangat diperlukan oleh berbagai pihak untuk berbagai tujuan, misalnya : perpajakan (pajak bumi dan bangunan), ganti rugi dalam pembebasan tanah, taksiran pertanggungan kredit bank, dan sebagainya. Dalam hal ini ada tiga macam pendekatan untuk menaksir nilai tanah yang umum digunakan, yaitu perbandingan harga pasar (*sales comparison*), biaya perolehan baru (*cost*), dan penghasilan (*income*) yang diperoleh dari tanah.

Mekanisme pasar tanah akhir-akhir ini telah banyak dirusak oleh sekelompok orang yang secara langsung atau tidak langsung telah melambungkan harga penawaran tanah. Akibatnya terjadi perbedaan yang begitu jauh dengan harga permintaannya. Gejala meningkatnya harga tanah tanpa melalui mekanisme pasar yang wajar, umumnya mengikuti pola penggunaan tanah. Untuk mengendalikannya diperlukan intervensi dari pemerintah.

Kecamatan Gunem adalah sebuah Kecamatan yang terdapat di Kabupaten Rembang. Kecamatan ini merupakan kecamatan yang paling kaya akan bahan tambangnya, hal ini dibuktikan dengan adanya aktivitas penambangan batu kapur dan adanya wacana akan dibangunnya pabrik semen di wilayah tersebut. Kondisi tersebut dapat menjadi pemicu perubahan penggunaan lahan sehingga berdampak pada perubahan nilai tanah, hal ini akan berlangsung secara terus menerus sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan penambangan di daerah tersebut. Dengan adanya aktivitas penambangan batu kapur di Kecamatan Gunem, penulis ingin menganalisa bagaimana perubahan nilai tanah di Kecamatan Gunem sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan batu kapur.

### 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu perumusan masalah adalah :

1. Bagaimana perubahan harga tanah di wilayah penelitian sebelum adanya aktivitas penambangan batu kapur (2006 - 2010) dan sesudah adanya aktivitas penambangan batu kapur (2010 - 2012) ?
2. Bagaimana perbedaan nilai tanah sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan batu kapur ?
3. Bagaimana pola sebar harga tanah setelah adanya penambangan batu kapur ?

### 1.3. Pembatasan Masalah

Mengingat begitu luasnya permasalahan yang ada, ruang lingkup permasalahan dibatasi sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang.
2. Melakukan analisis perubahan nilai tanah di Kecamatan Gunem sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan batu kapur.
3. Metode yang digunakan pada pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*) antara peta zona nilai tanah tahun 2006 dan 2010 yang menghasilkan peta perubahan harga tanah sebelum adanya penambangan dan *overlay* antara peta zona nilai tanah tahun 2010 dan 2012 yang menghasilkan peta perubahan harga tanah sesudah adanya aktivitas penambangan.
4. Data spasial yang digunakan adalah Peta Administrasi Kabupaten Rembang, Peta Jaringan Jalan Kecamatan Gunem.
5. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2006, 2010, 2012 dan NJOP.

6. *Software* yang digunakan dalam pengolahan data adalah *ArcGis 9.3*, Aplikasi Pengolahan Data *ArcView 3.3* versi BPN, *SPSS* versi 13.
7. Hasil akhir berupa Peta Zona Nilai Tanah, Peta Perubahan Harga Tanah Sebelum dan Sesudah Adanya Penambangan dan Peta Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun Sebelum dan Sesudah Adanya Penambangan di Kecamatan Gunem.

## 2. PELAKSANAAN PENELITIAN

### 2.1 Data Penelitian

**Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 tipe data yaitu:**

1. Data Spasial
  - a. Peta Administrasi Kabupaten Rembang tahun 2010 yang diperoleh dari BPN Rembang.
  - b. Peta Jaringan Jalan Kecamatan Gunem tahun 2010 yang diperoleh dari BPN Rembang.
2. Data Non spasial
  - a. Harga tanah tahun 2006, 2010 dan 2012 yang diperoleh dari survei lapangan di Kecamatan Gunem.
  - b. NJOP Kecamatan Gunem tahun 2006 dan 2012 yang diperoleh dari responden dan SPPT di BPN Rembang.

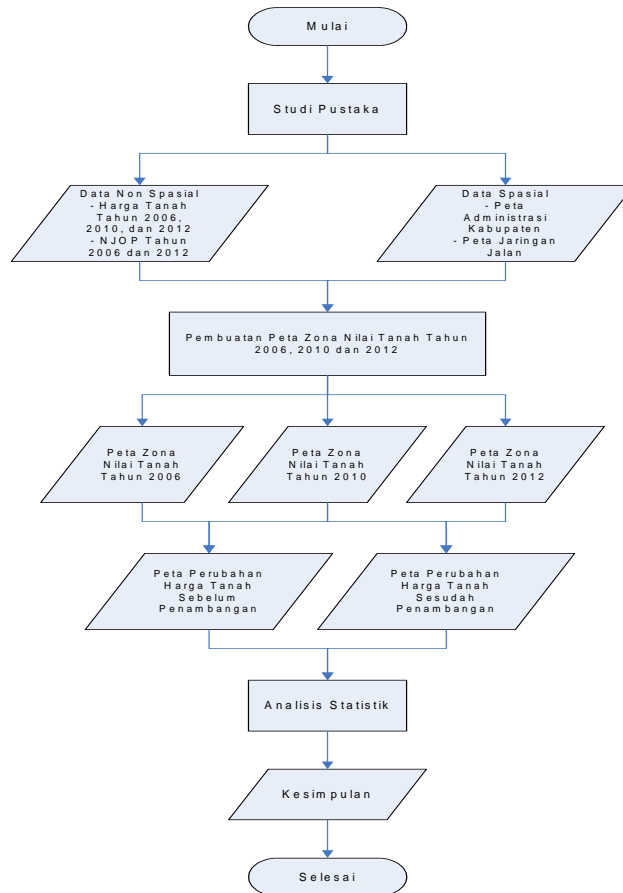
### 2.2 Peralatan

1. Komputer dengan spesifikasi sebagai berikut :
  - a. Sistem operasi : *Microsoft windos 7 ultimate* Service Pack 1
  - b. Prosesor : Intel(R) Core(TM) i3-2310M; 2,2 GHz
  - c. RAM : 2 Gb, DDR 3
  - d. *Hardisk* : 500 Gb
2. *Software*
  - a. Aplikasi pengolahan Data Spasial (*ArcView*) versi BPN, untuk pengolahan data Zona Nilai Tanah.
  - b. *ArcGIS 9.3* untuk *overlay* peta.
  - c. *SPSS* versi 13, untuk analisis nilai tanah.
  - e. *Microsoft office exel 2007*, untuk penghitungan data.
  - f. *Microsoft office word 2007*, untuk penulisan laporan.
3. *GPS handheld navigation, Garmin 69 csx*
4. Kamera digital
5. Daftar isian, merupakan daftar isian khusus dari BPN untuk identifikasi/penilaian harga pasar tanah berupa tanah pertanian atau non pertanian.

### 2.3 Metodologi Penelitian

Penelitian ini awalnya dilakukan pembuatan peta zona nilai tanah Kecamatan Gunem dengan *software* Aplikasi Pengolahan Data *ArcView 3.3* versi BPN untuk tahun 2006, 2010 dan 2012. Langkah selanjutnya peta di *overlay* dengan *software ArcGis 9.3* antara peta ZNT tahun 2006 dengan 2010 yang menghasilkan peta perubahan harga tanah sebelum adanya penambangan dan *overlay* antara peta ZNT 2010 dengan 2012 yang menghasilkan peta perubahan harga tanah sesudah adanya penambangan. Setelah itu dilakukan analisis dengan menggunakan *software SPSS* versi 13 untuk mengetahui perbedaan nilai tanah dan pola sebar harga tanah.

Metodologi penelitian yang akan dilakukan pada tugas akhir ini meliputi seluruh proses pada diagram alir berikut ini :

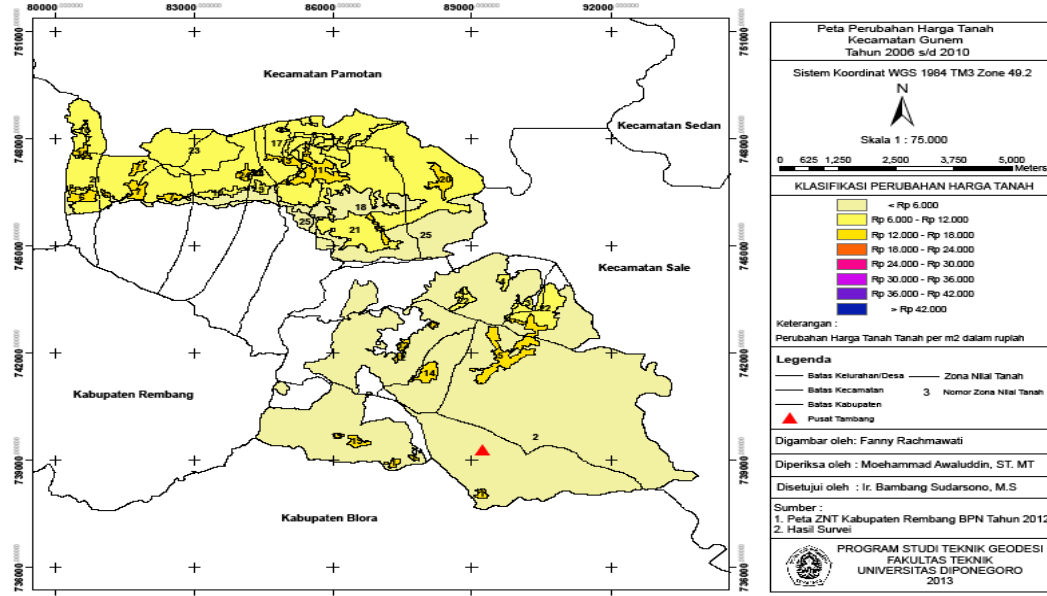


Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Analisis Statistik

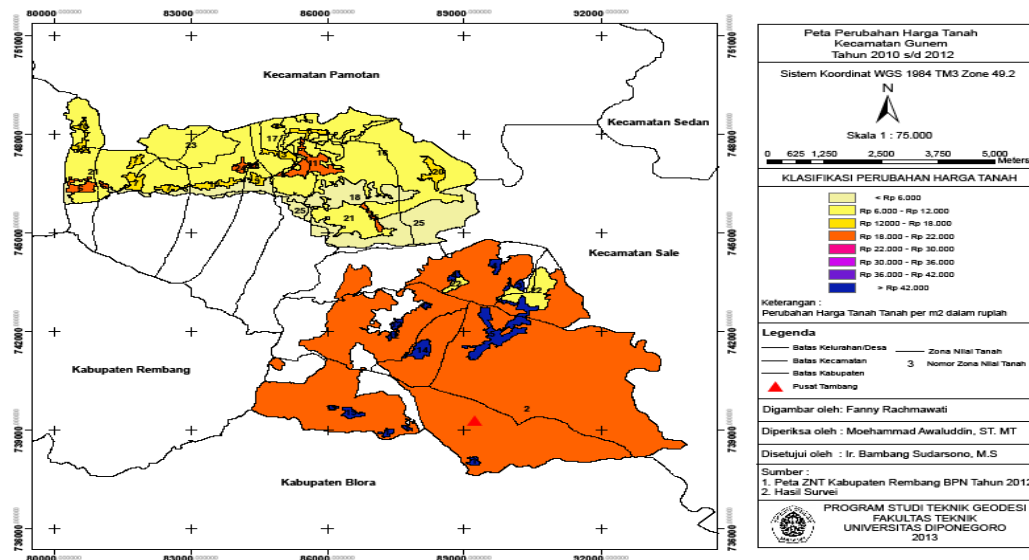
3.1.1. Peta Perubahan Harga Tanah Sebelum Adanya Aktivitas Penambangan Batu Kapur (2006 – 2010).



Gambar 2. Peta Perubahan Harga Tanah Sebelum Adanya Penambangan

Dari peta diatas dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu tahun 2006 sampai 2010 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 1, zona 6, zona 7, zona 11, zona 12, zona 13, zona 14, zona 15, zona 19, zona 20 dan zona 24 yang merupakan kawasan pemukiman yaitu berturut-turut sebesar Rp 14.000,- per meter persegi, Rp 14.000,- per meter persegi, Rp 13.000,- per meter persegi, Rp 14.000,- per meter persegi, Rp 13.000,- per meter persegi, Rp 13.000,- per meter persegi, Rp 14.000,- per meter persegi, Rp 15.000,- per meter persegi, Rp 13.000,- per meter persegi, Rp 13.000,- per meter persegi, dan Rp 14.000,- per meter persegi. Sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 2, zona 18 dan zona 25 yang merupakan kawasan pertanian yaitu sebesar Rp 6.000,- per meter persegi.

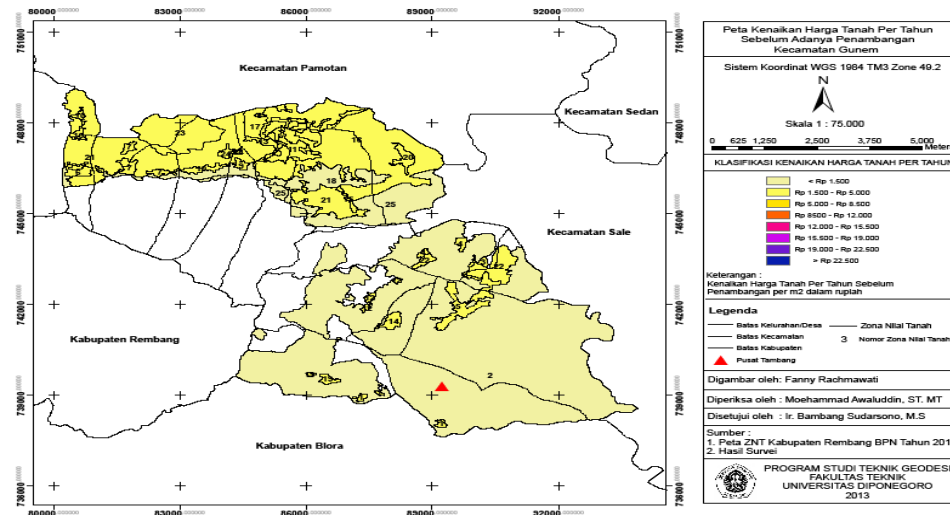
3.1.2. Perubahan Harga Tanah Sesudah Adanya Aktivitas Penambangan Batu Kapur (2010 – 2012).



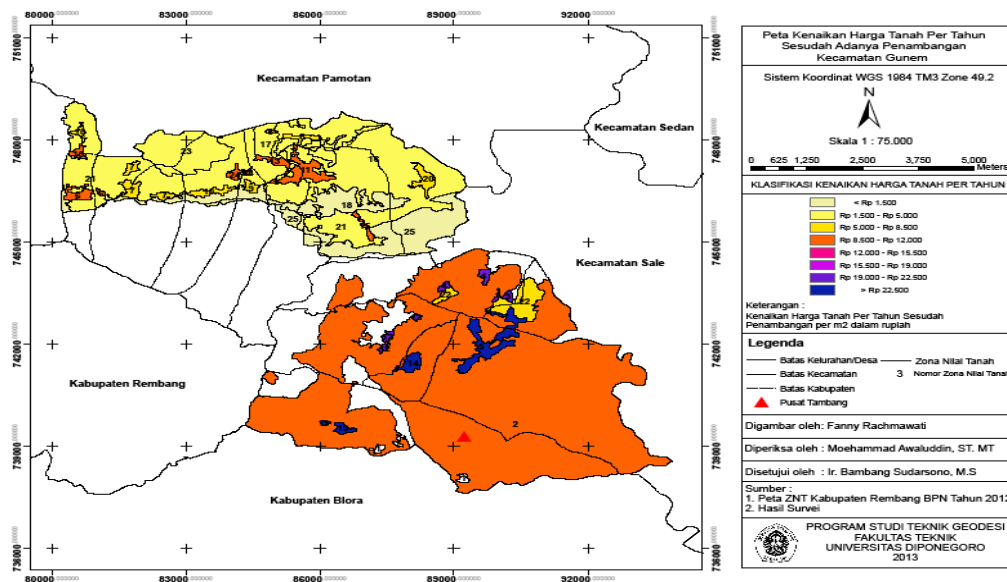
Gambar 3. Peta Perubahan Harga Tanah Sesudah Adanya Penambangan

Dari peta diatas dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu tahun 2010 sampai 2012 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 1, zona 3, zona 4, zona 5, zona 12, zona 14 dan zona 19 yang merupakan kawasan pemukiman yaitu berturut-turut sebesar Rp 59.000,- per meter persegi, Rp 44.000,- per meter persegi, Rp 43.000,- per meter persegi, Rp 48.000,- per meter persegi, Rp 45.000,- per meter persegi, Rp 52.000,- per meter persegi, dan Rp 46.000,- per meter persegi. Sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 18 dan zona 25 yang merupakan kawasan pertanian yaitu sebesar Rp 7.000,- per meter persegi.

**3.1.3. Perbandingan Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun Sebelum dan Sesudah Adanya Penambangan**



**Gambar 4.** Peta Perbandingan Perubahan Kenaikan Harga Tanah Sebelum Adanya Penambangan

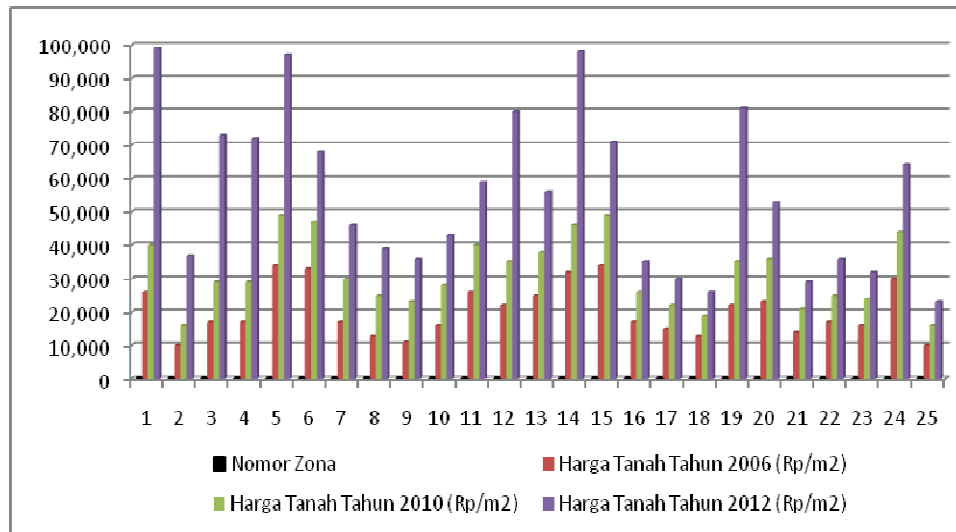


**Gambar 5.** Peta Perbandingan Perubahan Kenaikan Harga Tanah Sesudah Adanya Penambangan

Dari dua peta diatas dapat dilihat terjadi kenaikan harga tanah yang signifikan sesudah adanya aktivitas penambangan, hal ini terjadi terutama di wilayah yang dekat dengan lokasi penambangan, kenaikan harga tertinggi terjadi pada zona 1 yang merupakan zona pemukiman berjarak 601,7 meter dari lokasi penambangan, sebelum adanya aktivitas penambangan zona 1 kenaikan harga tanahnya per tahun sebesar Rp 3.500,- per meter persegi, setelah adanya aktivitas penambangan kenaikan harga tanahnya per tahun sebesar Rp 29.500,- per meter persegi.. Sedangkan untuk zona pertanian kenaikan tertinggi terjadi pada zona 2 berjarak 2176,5 dari lokasi penambangan, sebelum adanya aktivitas penambangan zona 2 kenaikan harga tanahnya per tahun sebesar Rp

1.500,- per meter persegi, setelah adanya aktivitas penambangan kenaikan harga tanahnya per tahun sebesar Rp 10.000,- per meter persegi.

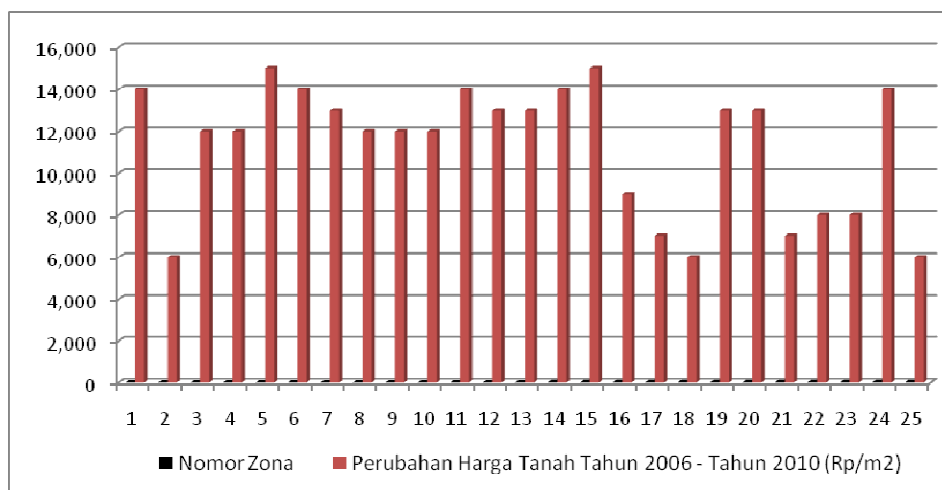
**Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Tahun 2006, 2010 dan 2012 di Kecamatan Gunem**



**Gambar 6.** Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Tahun 2006, 2010 dan 2012

Dari grafik di atas dapat dilihat laju perubahan harga tanah dari kisaran tahun 2006, 2010 dan 2012 di Kecamatan Gunem. Laju perubahan harga tanah di Kecamatan Gunem mengalami kenaikan yang signifikan terutama kenaikan harga tanah pada tahun 2010 ke 2012 yang merupakan awal adanya aktivitas penambangan di wilayah tersebut, harga tanah ini dapat direpresentasikan melalui diagram batang di atas. Harga tanah tertinggi pada tahun 2006 terlihat pada zona 5 dan 15 yaitu sebesar Rp 34.000,- per meter persegi, sedangkan harga tanah terendah terlihat pada zona 2 dan 5 sebesar Rp 10.000,- per meter persegi. Untuk Tahun 2010 harga tanah tertinggi juga terlihat pada zona 5 dan 15 yaitu sebesar Rp 49.000,- per meter persegi, sedangkan harga tanah terendah juga terlihat pada zona 2 dan 25 sebesar Rp 16.000,- per meter persegi, sedangkan tahun 2012 harga tanah tertinggi terlihat pada zona 1 yaitu sebesar Rp 99.000,- per meter persegi, sedangkan harga tanah terendah terlihat pada zona 25 sebesar Rp 23.000,- per meter persegi.

**Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Sebelum Adanya Aktivitas Penambangan Batu Kapur (Tahun 2006 - Tahun 2010)**

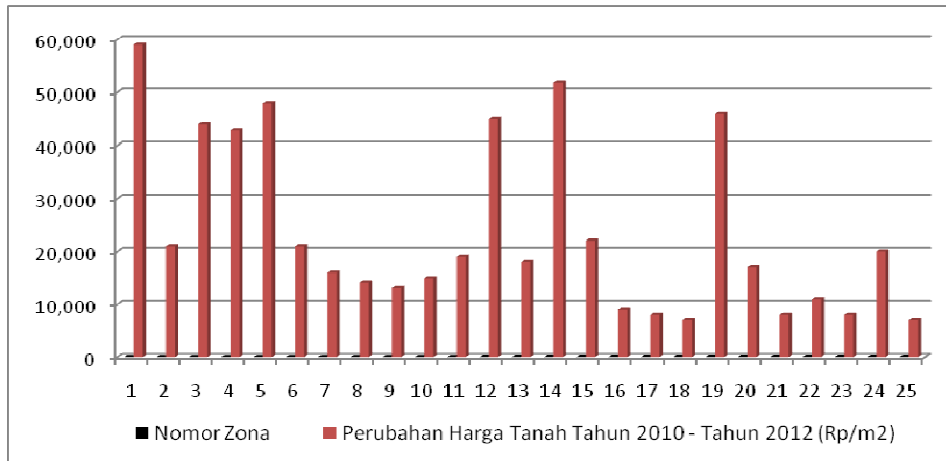


**Gambar 7.** Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Sebelum Adanya Aktivitas Penambangan

Dari grafik di atas dapat dilihat laju perubahan harga tanah sebelum adanya aktivitas penambangan batu kapur di Kecamatan Gunem yaitu dari tahun 2006 sampai tahun 2010. Harga tanah ini dapat

direpresentasikan melalui diagram batang diatas. Dari grafik di atas dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu tahun 2006 sampai 2010 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 5 dan zona 15 yaitu sebesar Rp 15.000,- per meter persegi, sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 2, zona 18 dan zona 2 sebesar Rp 6.000,- per meter persegi.

**Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Sesudah Adanya Aktivitas Penambangan Batu Kapur (Tahun 2010 - Tahun 2012)**



**Gambar 8.** Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Sesudah Adanya Aktivitas Penambangan

Dari grafik di atas dapat dilihat laju perubahan harga tanah sesudah adanya aktivitas penambangan di Kecamatan Gunem yaitu dari tahun 2010 sampai tahun 2012, perubahan harga tanah di Kecamatan Gunem pada kurun waktu ini mengalami kenaikan yang signifikan karena merupakan awal adanya aktivitas penambangan di wilayah tersebut. Harga tanah ini dapat direpresentasikan melalui diagram batang diatas. Dari grafik di atas dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu tahun 2010 sampai 2012 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 1 yaitu sebesar Rp 59.000,- per meter persegi, sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 18 dan zona 25 sebesar Rp 7.000,- per meter persegi.

**3.2 Analisis Statistik**

**3.2.1 Uji Paired-Sample T Test**

**1. Deskripsi Statistik**

Hasil perhitungan menunjukkan deskripsi statistik seperti yang tampak pada tabel berikut ini :

**Tabel 1.** Tabel Deskripsi Statistik

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
ZONA	416	1.00	25.00	12.6274	7.86348
SEBELUM TAMBANG	416	1046.00	21193.00	3971.1058	2615.54291
SESUDAH TAMBANG	416	2432.00	26330.00	10619.49	6263.97166
HARGA PASAR	416	20256.00	101170.00	49745.45	23753.64720
Valid N (listwise)	416				

Tabel tersebut diatas mendeskripsikan secara statistik setiap variabel masukan, yaitu nama variabel, rata-rata (*mean*), standar deviasi dan jumlah sampel (N). Berikut ini penjelasan dari nama variabel yang digunakan pada tabel tersebut.

- Zona : zona di wilayah penelitian
- Sebelum Tambang : kenaikan harga dari harga dasar pasar pada tahun 2006
- Sesudah Tambang : kenaikan harga dari harga dasar pasar pada tahun 2012
- Harga Pasar : harga pasar setelah adanya aktivitas penambangan (tahun 2012)



2. Pemeriksaan Variabel

Tabel 2. Tabel *Samples Statistic*

**Paired Samples Statistics**

		Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Pair 1	SEBELUM TAMBANG	3971.1058	416	2615.54291	128.23754
	SESUDAH TAMBANG	10619.49	416	6263.97166	307.11648

Pada tabel tersebut dijelaskan nilai rata-rata kenaikan harga dasar pasar akibat kenaikan harga oleh pasar sebelum adanya aktivitas tambang sebesar Rp 3.971,-. Sedangkan sesudah adanya aktivitas tambang kenaikan sebesar Rp 10.619,-. Masing-masing variabel berjumlah 416 sampel.

Tabel 3. Tabel *Paired Samples Correlations*

**Paired Samples Correlations**

		N	Correlation	Sig.
Pair 1	SEBELUM TAMBANG & SESUDAH TAMBANG	416	.688	.000

Pada tabel tersebut memberikan informasi mengenai nilai korelasi antara data sebelum dan sesudah adanya penambangan di wilayah penelitian.

Tabel 4. Tabel *Paired Samples Test*

**Paired Samples Test**

		Pair 1	
		SEBELUM TAMBANG - SESUDAH TAMBANG	
Paired Differences	Mean		-6648.38462
	Std. Deviation		4849.79749
	Std. Error Mean		237.78089
95% Confidence Interval of the Difference	Lower		-7115.78972
	Upper		-6180.97951
t			-27.960
df			415
Sig. (2-tailed)			.000

Pada tabel tersebut menjelaskan uji perbedaan rata-rata kenaikan harga oleh pasar sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan dihasilkan t-hitung sebesar - 27.960 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Melihat besarnya nilai signifikansi yang kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan H<sub>1</sub> diterima dan H<sub>0</sub> ditolak, sehingga terdapat perbedaan rata-rata kenaikan harga oleh pasar sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan.

3.2.2 Uji One Way ANOVA

1. Deskripsi Statistik

Hasil perhitungan menunjukkan deskripsi statistik seperti yang tampak pada tabel berikut ini :

Tabel 5. Tabel Deskripsi Statistik

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
ZONA	119	1.00	4.00	1.8908	1.09537
HARGA PASAR	119	20256.00	101170.00	42975.20	22506.51569
Valid N (listwise)	119				

Tabel tersebut diatas mendeskripsikan secara statistik setiap variabel masukan, yaitu nama variabel, rata-rata (*mean*), standar deviasi dan jumlah sampel (N). Berikut ini penjelasan dari nama variabel yang digunakan pada tabel tersebut.

Zona : zona di wilayah penelitian yang diklasifikasikan menjadi 4 yaitu “sawah dekat tambang yang diwakili zona 2”, “pemukiman dekat tambang yang diwakili zona 1”, sawah jauh dari tambang yang diwakili zona 25”, “pemukiman jauh dari tambang yang diwakili zona 7”,

Harga Pasar : harga pasar setelah adanya aktivitas penambangan (tahun 2012).

2. Pemeriksaan Variabel

Tabel 6. Tabel ANOVA

ANOVA					
HARGA PASAR					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	6E+010	3	1.986E+010	12823.048	.000
Within Groups	2E+008	115	1549136.391		
Total	6E+010	118			

Pada tabel tersebut menjelaskan berdasarkan uji ANOVA diperoleh nilai F-hitung sebesar 12823.048 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan  $H_1$  diterima dan  $H_0$  ditolak, terdapat perbedaan harga pasar pada lokasi sawah dan pemukiman yang dekat dengan lokasi tambang serta sawah dan pemukiman yang jauh dari lokasi tambang. Dengan adanya perbedaan nilai tanah yang signifikan antara sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan menandakan bahwa pasar tanah berperilaku menaikkan harga jual dengan adanya aktivitas penambangan karena aktivitas penambangan memiliki potensi nilai ekonomis sehingga masyarakat berusaha untuk memiliki tanah didekat lokasi penambangan, hal ini disebabkan karena di dekat lokasi penambangan memiliki potensi untuk kegiatan ekonomi.

Tabel 7. Tabel *Multiple Comparisons*

**Multiple Comparisons**

Dependent Variable: HARGA PASAR  
LSD

(I) ZONA	(J) ZONA	Mean Difference (I-J)	Std. Error	Sig.	95% Confidence Interval	
					Lower Bound	Upper Bound
SAWAH DEKAT TAMBANG	PEMUKIMAN DEKAT TAMBANG	-61666.467*	356.52297	.000	-62372.6701	-60960.2633
	SAWAH JAUH DARI TAMBANG	14273.700*	288.81661	.000	13701.6099	14845.7901
	PEMUKIMAN JAUH DARI TAMBANG	-8820.1077*	378.14971	.000	-9569.1495	-8071.0659
PEMUKIMAN DEKAT TAMBANG	SAWAH DEKAT TAMBANG	61666.467*	356.52297	.000	60960.2633	62372.6701
	SAWAH JAUH DARI TAMBANG	75940.167*	403.55660	.000	75140.7987	76739.5346
	PEMUKIMAN JAUH DARI TAMBANG	52846.359*	471.63556	.000	51912.1397	53780.5782
SAWAH JAUH DARI TAMBANG	SAWAH DEKAT TAMBANG	-14273.700*	288.81661	.000	-14845.7901	-13701.6099
	PEMUKIMAN DEKAT TAMBANG	-75940.167*	403.55660	.000	-76739.5346	-75140.7987
	PEMUKIMAN JAUH DARI TAMBANG	-23093.808*	422.78423	.000	-23931.2619	-22256.3535
PEMUKIMAN JAUH DARI TAMBANG	SAWAH DEKAT TAMBANG	8820.10769*	378.14971	.000	8071.0659	9569.1495
	PEMUKIMAN DEKAT TAMBANG	-52846.359*	471.63556	.000	-53780.5782	-51912.1397
	SAWAH JAUH DARI TAMBANG	23093.808*	422.78423	.000	22256.3535	23931.2619

\*. The mean difference is significant at the .05 level.

Pada tabel tersebut dijelaskan sebagai berikut :

1. Uji beda harga pasar antara zona sawah dekat tambang dengan zona pemukiman dekat dari tambang menghasilkan nilai signifikansi 0.000, melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar zona sawah dekat dengan tambang dengan zona pemukiman dekat tambang. Dengan melihatnya tanda ( - ) pada *mean difference* memperlihatkan bahwa harga zona sawah dekat tambang lebih murah dibanding harga zona pemukiman yang jauh dari tambang.
2. Uji beda harga pasar antara zona sawah dekat tambang dengan zona sawah jauh dari tambang menghasilkan nilai signifikansi 0.000, melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar zona sawah dekat tambang dengan zona sawah jauh dari tambang. Dengan melihatnya tanda ( + ) pada *mean difference* memperlihatkan bahwa harga zona sawah dekat tambang lebih mahal dibanding harga zona sawah yang jauh dari tambang.
3. Uji beda harga pasar antara zona sawah dekat tambang dengan zona pemukiman jauh dari tambang menghasilkan nilai signifikansi 0.000, melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar zona sawah dekat tambang dengan zona pemukiman jauh dari tambang. Dengan melihatnya tanda ( - ) pada *mean difference* memperlihatkan bahwa harga zona sawah dekat tambang lebih murah dibanding zona pemukiman yang jauh dari tambang.
4. Uji beda harga pasar antara zona pemukiman dekat tambang dengan zona sawah jauh dari tambang menghasilkan nilai signifikansi 0.000, melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar zona pemukiman dekat tambang dengan zona sawah jauh dari tambang. Dengan melihatnya tanda ( + ) pada *mean difference* memperlihatkan bahwa harga zona pemukiman dekat tambang lebih mahal dibanding harga sawah jauh dari tambang.
5. Uji beda harga pasar antara zona pemukiman dekat tambang dengan zona pemukiman jauh dari tambang menghasilkan nilai signifikansi 0.000, melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar zona pemukiman dekat tambang dengan zona pemukiman jauh dari tambang. Dengan melihatnya tanda ( + ) pada *mean difference* memperlihatkan

bahwa harga zona pemukiman dekat tambang lebih mahal dibanding harga pemukiman jauh dari tambang.

6. Uji beda harga pasar antara zona sawah jauh dari tambang dengan zona pemukiman jauh dari tambang menghasilkan nilai signifikansi 0.000, melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar zona sawah jauh dari tambang dengan zona pemukiman jauh dari tambang. Dengan melihatnya tanda ( - ) pada *mean difference* memperlihatkan bahwa harga zona sawah jauh dari tambang lebih murah dibanding harga zona pemukiman jauh dari tambang.

Melihat hasil uji diatas maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar pada zona sawah dan zona pemukiman yang dekat dengan lokasi tambang serta zona sawah dan zona pemukiman yang jauh dari lokasi tambang. Harga pasar pada zona pemukiman lebih tinggi dibanding dengan zona sawah baik pada lokasi yang dekat dengan tambang maupun yang jauh dari tambang, hal ini memperlihatkan bahwa orang-orang di sekitar lokasi tambang menganggap bahwa zona pemukiman lebih cepat dapat dikembangkan menjadi usaha pendukung tambang dibandingkan dengan zona sawah.

#### 4. PENUTUP

##### 4.1 Kesimpulan

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

1. Dalam rentang waktu tahun 2006 sampai 2010 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 5 dan zona 15 yang merupakan zona pemukiman yaitu sebesar Rp 15.000,- per meter persegi, sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 2, zona 18 dan zona 25 yang merupakan zona pertanian yaitu sebesar Rp 6.000,- per meter persegi. Sedangkan dalam rentang waktu tahun 2010 sampai 2012 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 1 yang merupakan zona pemukiman yaitu sebesar Rp 59.000,- per meter persegi, sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 18 dan zona 25 yang merupakan zona pertanian yaitu sebesar Rp 7.000,- per meter persegi.
2. Uji perbedaan rata-rata kenaikan nilai tanah oleh pasar sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan dihasilkan t-hitung sebesar - 27.960 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Melihat besarnya nilai signifikansi yang kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan rata-rata kenaikan nilai tanah oleh pasar sebelum dan sesudah adanya aktivitas penambangan, untuk nilai rata-rata kenaikan harga dasar pasar akibat kenaikan harga oleh pasar sebelum adanya aktivitas tambang sebesar Rp 3.971,-. Sedangkan sesudah adanya aktivitas tambang kenaikan sebesar Rp 10.619,-
3. Berdasarkan uji ANOVA diperoleh nilai F-hitung sebesar 13402.380 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan harga pasar pada zona sawah dan zona pemukiman yang dekat dengan lokasi tambang serta zona sawah dan zona pemukiman yang jauh dari lokasi tambang. Harga pasar pada zona pemukiman lebih tinggi dibanding dengan zona sawah baik pada lokasi yang dekat dengan tambang maupun yang jauh dari tambang, hal ini memperlihatkan bahwa orang-orang disekitar lokasi tambang menganggap bahwa zona pemukiman lebih cepat dapat dikembangkan menjadi usaha pendukung tambang dibandingkan dengan zona sawah.

##### 4.2 Saran

Saran-saran yang perlu diperhatikan setelah dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli secara nyata dengan sampel yang tersebar di seluruh wilayah penelitian.
2. Bagi pembeli tanah sebaiknya lebih jeli dalam membeli tanah karena pasar dapat menaikkan harga jual tanah yang sangat jauh dari harga dasar ( NJOP ).
3. Bagi pemerintah sebaiknya melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala sehingga dapat menyesuaikan harga dasar ( NJOP ) sesuai dengan perkembangan wilayah.

DAFTAR PUSTAKA

- Eckert. 1990. *Property Appraisal and Assesment Administration*. IAAO. Chicago Illinois
- Gujarati, D. N.2006. *Dasar-dasar Ekonometrika*. Jakarta: Erlangga.
- Hidayati, W dan Harjanto, B., 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama*. BPFE, Yogyakarta.
- Kurdianto, D. 2004. *Pengertian Tanah*. <http://www.google.com/#hl=en&client=psy-ab&q=pengertian+tanah+mempunyai+hubungan+nerat+dengan+rumah%2Cbangunan&oq>. (Diakses tanggal 20 Februari 2013).
- Mangkoesebroto, Guritno. 1994. *Kebijakan Ekonomi Publik di Indonesia Substansi dan Urgensi*. Editor : A. Tony Prasetyantono. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Umum.
- Nasucha, C.,1995. *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Megapoin, Jakarta
- Northam, Ray M. 1975. *Urban Geographi*. New York : John Wiley and Sons, Inc.
- Nuarsa, Wayan., 2005. *Menganalisis Data Spasial Dengan ArcView GIS 3.3*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia.
- Pajak Online. 2013. *Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)*. <http://www.pajakonline.com/engine/learning/view.php?id=56>. (Diakses tanggal 20 Februari 2013).
- Sangaji, Didi., 2009. *Tugas Akhir : Analisis Penilaian Tanah di Sekitar Kampus Tembalang UNDIP*, Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- Setianingsih, Rini. 2008. *Analisis Perubahan Pola Nilai Tanah Setelah Beroperasinya Terminal Giwangan*, Tesis, Program Studi Teknik Geomatika, Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada Yogyakarta.
- Simamora, Antonius Grizalde. 2012. *Tugas Akhir : Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Denpasar Tahun 2007 dan 2011*, Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- Suyudi, Bambang, dan Slamet Muryono. (2008). *Buku Materi Pokok Sistem Informasi Pertanahan*. Yogyakarta
- Trifanuad. 2012. *Pengenalan SPSS*. [trifanuad.files.wordpress.com/2012/01/pengenalan-spss.pdf](http://trifanuad.files.wordpress.com/2012/01/pengenalan-spss.pdf). (Diakses tanggal 20 Februari 2013).