

**MODEL NILAI TANAH DI KELURAHAN WAY HUI
KECAMATAN JATI AGUNG**

(Skripsi)

Oleh:

**SEKAR KINASIH
NPM 1715013002**



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG
2022**

**MODEL NILAI TANAH DI KELURAHAN WAY HUI
KECAMATAN JATI AGUNG**

Oleh

SEKAR KINASIH

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA TEKNIK**

Pada

**Program Studi Teknik Geodesi
Jurusan Teknik Geodesi dan Geomatika
Fakultas Teknik Universitas Lampung**



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG**

ABSTRAK

MODEL NILAI TANAH DI KELURAHAN WAY HUI KECAMATAN JATI AGUNG

Oleh

SEKAR KINASIH

Kelurahan Way Hui memiliki lokasi strategis karena berbatasan langsung dengan kota Bandar Lampung juga salah satu jalan utama yang di akses menuju gerbang Tol Trans Sumatera. keberadaan Institut Teknologi Sumatera berdampak langsung pada bidang properti, seiring dengan harga tanah yang terus meningkat diperlukan Analisa terhadap model nilai tanah di Kelurahan Way Hui untuk memperoleh model yang sesuai terhadap nilai tanah juga mengetahui nilai tanah tertinggi di kelurahan Way Hui.

Penelitian ini menggunakan data penawaran dan transaksi tanah tahun 2021 dengan besarnya penyesuaian merujuk pada SE-55/PJ.6/1999. Penggunaan variabel terikat nilai tanah dan variabel bebas yaitu faktor fisik dan aksesibilitas. Pembentukan model nilai tanah menggunakan bentuk fungsional dipilih berdasarkan nilai koefisien determinasi tertinggi, selanjutnya model terpilih dilakukan beberapa tahapan uji asumsi klasik.

Model nilai tanah yang sesuai untuk kelurahan Way Hui yaitu model linier dengan persamaan $NT = \beta_0 1232537,985 + 192,270 LT + (-850,653) UNV + 248,391 JPT + 4355,899 JU + 227142,963 LJ + 345199,6$ kemampuan model menjelaskan pengaruh variabel bebas sebesar 63,2%. Luas tanah (LT), jarak ke ITERA (UNV), jarak ke pintu tol (JPT), jarak ke jalan umum (JU) dan lebar jalan (LJ) berpengaruh secara signifikan. Nilai tanah tertinggi berpusat pada Jl. Airan Raya sebesar Rp3.100.000.

Kata Kunci : Analisis Linier Berganda, Model, Nilai, Tanah, Way Hui

ABSTRACT

LAND VALUE MODEL IN WAY HUI VILLAGE JATI AGUNG SUB-DISTRICT

By

SEKAR KINASHIH

Way Hui Village has a strategic location because it is directly adjacent to Bandarlampung city and is also one of the main roads that are accessed to the Trans Sumatera toll gate. The existence of the Sumatera Institute of Technology has a direct impact on the property sector, along with land prices that continue to increase, it is necessary to analyze the land value model in Way Hui Village to obtain a model that is suitable for land value as well as to know the highest land value in Way Hui Village.

This study uses land supply and transaction data in 2021, with the amount of adjustment referring to SE-55/PJ.6/1999. The use of the dependent variable is land value and the independent variables are physical factors and accessibility. The formation of the land value model using the functional form was selected based on the value of the highest coefficient of determination, while the selected model was carried out in several stages of classical assumption testing.

The land value model that is suitable for Way Hui is a linear model with the equation $NT = 0.1232537985 + 192.270 LT + (-850,653) UNV + 248,391 JPT + 4355,899 JU + 227142,963 LJ + 345199.6$, the ability of the model to explain the influence of the independent variable is 63.2%. Land area (LT), distance to ITERA (UNV), distance to toll gate (JPT), distance to public roads (JU) and road width (LJ) have a significant effect. The highest land value is centered on Airan Raya Street at Rp3.100.000.

Keywords: Model, Multiple Linear Analysis, Land Value, Way Hui

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : MODEL NILAI TANAH DI KELURAHAN WAY
KECAMATAN JATI AGUNG

Nama Mahasiswa : Sekar Kinasih

Nomor Pokok Mahasiswa : 1715013002

Program Studi : SI Teknik Geodesi

Jurusan : Teknik Geodesi dan Geomatika

Fakultas : Teknik



1. Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Citra Dewi, S.T., M. Eng.
NIP 1982011220081220011

Ir. Fauzan Murdapa, M.T., IPM.
NIP 196410121992031002

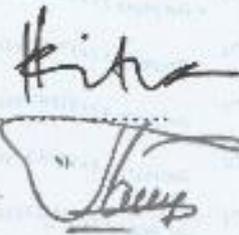
2. Ketua Jurusan Teknik Geodesi dan Geomatika

Ir. Fauzan Murdapa, M.T., IPM.
NIP 196410121992031002

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Citra Dewi, S.T., M. Eng.**



Sekretaris : **Ir. Fauzan Mardapa, M.T., IPM.**



Tim Penguji
Bukan Pembimbing : **Romi Fadly, S.T., M. Eng**



2. Dekan Fakultas Teknik Universitas Lampung



Dr. Eng. Ir. Helmy Fitriawan, S.T., M.Sc.

NIP. 19750928 200112 1 0002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **22 September 2022**

PERNYATAAN KEASLIAN HASIL KARYA

Penulis adalah SEKAR KINASIH dengan NPM 1715013002 dengan ini menyatakan bahwa yang tertulis dalam skripsi ini adalah hasil karya penulis yang dibimbing oleh Komisi Pembimbing 1 (satu) Citra Dewi, S.T.,M.Eng dan dua (2) Ir. Fauzan Murdapa, M.T.,IPM berdasarkan pengetahuan yang telah penulis dapatkan. Karya ilmiah ini berisi material yang dibuat sendiri dengan hasil dari rujukan beberapa sumber (Buku, Jurnal, dll) yang telah di publikasikan sebelumnya atau dengan kata lain bukan hasil plagiat karya orang lain.

Demikian pernyataan ini penulis buat dan dapat dipertanggung jawabkan apabila dikemudian hari terdapat kecurangan dalam karya ini, maka penulis siap untuk bertanggung jawab.

Bandarlampung, 30 September 2022

Yang membuat Pernyataan

A 10,000 Rupiah Indonesian banknote is shown with a handwritten signature in black ink over it. The banknote features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SERBIMILIAH 10000', 'REPUBLIK INDONESIA', and 'METERA TEMPORER'. The serial number '012FAJX27838053' is visible at the bottom left of the note.

Sekar Kinasih

NPM. 1715013002

RIWAYAT HIDUP



Penulis lahir di desa Karya Makmur, sebuah desa kecil yang terletak diujung perbatasan Lampung Timur pada tanggal 30 September 1999. Penulis merupakan anak bungsu dari pasangan Bapak Dedi Sutomo dan Ibu Kundari.

Pendidikan formal penulis dimulai dari Taman Kanak – Kanak di TK Dharma Bakti dilanjutkan dengan jenjang Sekolah Dasar yakni SDN 1 Karya Makmur dan lulus pada tahun 2011. Kemudian melanjutkan Pendidikan jenjang Menengah Pertama di SMPN 2 Pasir Sakti dan lulus pada tahun 2014. Pada jenjang Sekolah Menengah Atas penulis memilih SMA N 1 Pasir Sakti sebagai sekolah favorit saat itu, dan lulus pada tahun 2017. Di tahun yang bersamaan penulis juga berkesempatan terdaftar sebagai siswa yang mengikuti jalur undangan SNMPTN dan diterima di Jurusan Teknik Geodesi dan Geomatika Universitas Lampung.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif dalam berbagai kegiatan kampus juga organisasi internal seperti Himpunan mahasiswa jurusan. Penulis menjadi Anggota Dana dan Usaha pada tahun 2017 dan tahun selanjutnya menjabat sebagai Sekertaris Umum Himpunan Mahasiswa Teknik Geodesi Universitas Lampung (HIMAGES). Selain itu penulis juga menjadi anggota Dewan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Teknik pada tahun 2018 dan pada tahun bergabung pada BEM Fakultas Teknik Unila sebagai staff dinas Sosial dan Politik.

Pada akhir tahun 2019 penulis melaksanakan Kerja Praktik di Dinas Penataan Ruang Kota Bandung di seksi bidang Pengukuran dan Pemetaan dengan judul Laporan “Identifikasi Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau Kota Bandung Sub

Wilayah Kota Bandung Barat” dan selesai pada bulan Februari 2020 tepatnya pada bulan ini di Bandung sedang was-was karena COVID-19. Penulis juga melakukan kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) karna terhalang Virus COVID-19 tanpa mengurangi rasa semangat untuk melaksanakan KKN sehingga pelaksanaanya dilakukan di desa sendiri yaitu desa Karya Tani.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Ya Allah atas segala nikmat keselamatan, kemudahan dan kelancaran dalam penyelesaian sebuah karya kecil hasil ketikan tanganku sendiri. kupersembahkan karya ini kepada orang terkasih, tersayang juga yang menyanyangiku dan kepada kalian semua yang tak pernah henti untuk mendoakan dan meridhoi setiap langkah kecil yang aku ambil.

Surgaku, Ibunda tercinta Kundari atas jerih payah dan dukungan moril maupun materil serta kasih sayang yang luar biasa hinga rela berjauhan dengan kami anak-anaknya. Sungguh ini semua karena kuatnya doa mu.

My Bro Sis, mamas Ilham Wahyu Effendi dan mbak Prastiani yang senantiasa memberikan semangat tak lupa dukungan materil, sekali diiringi dengan ejekan sayang kepada adik kecilnya.

Bapak dan Ibu Dosen telah membimbing serta memberikan ilmunya dengan penuh kasih selama proses kuliahku.

Almamater Tercinta, Universitas Lampung

SANWACANA

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah Yang Maha Esa atas segala nikmat, serta rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Model Nilai Tanah Di Kelurahan Way Hui Kecamatan Jati Agung”. Proposal ini disusun untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Tugas Akhir Program Strata-1 di Jurusan Teknik Geodesi dan Geomatika Universitas Lampung.

Pada kesempatan yang Bahagia ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Eng. Helmy Fitriawan, S.T., M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Lampung;
2. Bapak Ir. Fauzan Murdapa, M. T., IPM., selaku Ketua Jurusan Teknik Geodesi dan Geomatika yang sekaligus juga merupakan Dosen Pembimbing 2 yang telah memberikan arahan dan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini. Rasanya senang sekali bisa menjadi anak bimbingan bapak dari sekian padatnya jadwal bapak untuk mengisi kuliah dan kesibukan lainnya. Mohon maaf pak jika dalam proses bimbingan saya banyak merepotkan, dan mengganggu waktu istirahatnya. Diskusi dengan waktu yang sebentar namun membuka pikiran untuk menulis jauh lebih baik lagi dan teliti dalam menulis.
3. Ibu Citra Dewi, S.T., M.Eng., selaku Dosen Pembimbing 1 yang sudah begitu banyak memberikan arahan dalam penyelesaian skripsi ini bukan hanya itu beliau juga menjadi dosen pembimbing saat kerja praktik, ibu terima kasih banyak atas waktu yang diluangkan selama ini, hingga zoom diskusi judul skripsi yang tetap disempatkan walau sudah malam, bimbingan yang *fast respon* sesekali diselingi obrolan wirausaha, serta

perumapamaan dengan penelitian orang lain sehingga dapat dimengerti dengan cepat, senang sekali banyak bertukar cerita dengan ibu;

4. Bapak Romi Fadly, S.T., M.Eng., selaku dosen pembimbing akademik juga Dosen Penguji, Terima kasih banyak bapak atas kritik dan saran yang disampaikan serta motivasi yang luar biasa, saya jadi ingat ketika berjanji tidak meminta tanda tangan untuk keringanan UKT lagi untuk semester selanjutnya;
5. Mba Irma, selaku administrator Prodi S1 Teknik Geodesi yang telah membantu segenap berkas yang dibutuhkan selama proses perkuliahan;
6. Kepala desa Way Hui Bapak Muhammad Yani dan Bapak Suprayetno serta Staff yang bertugas di Kelurahan Desa Way Hui atas bantuannya, serta ramahnya dalam penyambutan;
7. Penjual Tanah yang tidak bisa saya sebutkan nama nya satu persatu sehingga terkumpulnya data penawaran maupun transaksi jual beli maaf karena harus berpura-pura menjadi pembeli agar terkumpulnya data demi data yang saya butuhkan sehingga mungkin sedikit mengganggu waktu bapak atau ibu;
8. Temanku yang telah banyak direpotkan dalam menemani pengambilan data Okta Tri Setiani, Indah Sundari, Aqila Fithdea Anesta. terima kasih banyak atas bantuannya meskipun hari itu sangat panas bahkan hujan sesekali turun;
9. Nurma Juliana, Jul Fitriani, Arif Rahmadi, dan M. Iqbal Adi Saputra atas dukungan, semangat serta bantuannya. dan untuk qbel dan Arip yang saat ini sudah berstatus ALUMNI terima kasih gps gratisnya;
10. Abang, adnhfzsd  terima kasih telah kebersamai dalam pengerjaan skripsiku, atas semangat juga dukungan baik nya selama ini.
11. *My Beloved friend*, 24/7 ex Kons Momsky Tuti. Okta Tri Setiani, Malinda Rosy Fresia, Prama Shella Erinda yang selalu ada dalam setiap hal kecil yang terjadi selama masa perkuliahanku, banyak sekali *moment* bersama kalian, terima kasih atas waktu, pelukan terhangat, pundak yang nyaman dan telinga yang mendengar segala cerita suka duka. Esok kembali bertemu ya dengan cerita kita masing-masing. Kelak pasti akan sangat rindu

perdebatan dan teriakan kecil di rumah kontrakan Bumi Manti Residence, No 19;

12. Sahabat Ambyarku, Vita, Devi, Mas Yudi, Mas Badrudin, Mas Didik, Dek Kiron, Mas Agus, dan masih banyak lagi. Terimakasih banyak orang baik yang selalu menyumbang tawaku tiap harinya. Menemani pengerjaan skripsiku, terkadang juga menjadi penganggu si;
13. Keluarga seperjuangan, Consultan 17 banyak sekali jika harus disebutkan satu persatu, bisa-bisa lembar ini penuh hanya dengan nama kalian. Terima kasih atas kritik dan saran juga selalu membantu kesusahanku entah karena tugas atau hal lain. Semoga terealisasi consultan 17 yang sesungguhnya. Aamiin. teras Fakultas Hukum, Aula pertanian dan Gedung G saksi bisu proses panjang yang kita lalui. *See you next part;*
14. Keluarga Seperjuangan, Survey Pemetaan17 yang saat ini sudah bergelar alumni, Terima kasih atas bantuannya juga banyaknya hal yang luar biasa, jika diingat saat maba sering sekali berkumpul dibawah pohon beringin Unila sebelum akhirnya berangkat ke gedung bersama-sama. Gedung G rasanya sepi enggak ada kalian yang hobinya nongkrong sampe malem padahal cuma hahahihi.
15. *The last but not least*, TERIMA KASIH AKU

Bandar Lampung, 23 Juli 2022

Sekar Kinasih

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	viii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang dan Masalah	1
1.2 Tujuan Penelitian.....	2
1.3 Manfaat Penelitian.....	3
1.4 Kerangka Pemikiran	3
1.4.1. Batasan Masalah	3
1.4.2. Sistematika Penulisan	3
1.5 Hipotesis	4
II. TINJAUAN PUSTAKA	2
2.1 Tanah	2
2.1.1 Pengertian Tanah	2
2.1.2 Hak Atas Tanah	7
2.2 Nilai dan Harga	7
2.3 Faktor Penentu Nilai Tanah.....	8
2.4 Penilaian Tanah	9
2.5 NIR (Nilai Indeks Rata-Rata).....	11
2.6 Analisis Linier Berganda.....	13
2.7 Pengambilan Sampel	17
2.8 Penelitian Terdahulu.....	17
III. METODOLOGI PENELITIAN	21
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	21
3.2 Alat dan Bahan	22
3.2.1 Alat	22
3.2.2 Bahan	22
3.3 Diagram Alir Penelitian.....	23
3.4 Pelaksanaan Penelitian	25

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	32
4.1 Pembentukan Model Nilai Tanah	32
4.2 Pengujian Model	33
4.2.1 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	33
4.2.2 Uji Simultan (F).....	33
4.2.3 Uji Parsial (T)	34
4.3 Uji Normalitas.....	36
4.4 Uji Asumsi Klasik.....	37
4.4.1 Uji Multikolinieritas	37
4.4.2 Uji Heteroskedastisitas	38
4.5 Peta Nilai Tanah 2021	41
4.6 Validasi Nilai Tanah Tahun 2021	41
V. SIMPULAN DAN SARAN	43
5.1 Simpulan.....	43
5.2 Saran	44
DAFTAR PUSTAKA	45

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Penyesuaian Waktu	11
2. Penyesuaian Jenis Status.....	12
3. Penyesuaian Jenis Transaksi	12
4. Penyesuaian Sumber Data.....	12
5. Penelitian Terdahulu	20
6. Lokasi Sebaran Sampel.....	26
7. Contoh Data Survey	28
8. Contoh Data Koreksi.....	29
9. Pemilihan Bentuk Model.....	33
10. Nilai Koefisien Determinasi	34
11. Perhitungan Uji F.....	35
12. Hasil T hitung.....	35
13. Hasil Uji Normalitas	38
14. Hasil Uji Multikolinieritas	39
15. Koefisien Variabel	40
16. Validasi Nilai Tanah	43

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Kerangka Pikir	5
2. Citra Satelite Lokasi Penelitian	22
3. Diagram Alir Penelitian	24
4. Batas Imajiner kelurahan Way Hui	26
5. Persebaran Titik Sampel	27
6. Pengukuran Jarak Sampel Terhadap RS Airan Raya.....	29
7. Pengukuran Jarak Sampel terhadap ITERA.....	30
8. Pengukuran Jarak Sampel terhadap Kantor Desa	30
9. Histogram Uji Normalitas	38
10. Scatterplot Uji Normalitas.....	38
11. <i>Scatterplot</i> Uji Heteroskedastisitas	40
12. Peta Nilai Tanah.....	42

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang dan Masalah

Tanah merupakan sumber daya yang berperan penting dalam kehidupan manusia dan jumlahnya yang terbatas, tanah memiliki peran yang paling mendasar dalam kegiatan pembangunan sehingga harus dikelola dengan baik demi kesejahteraan bersama. Dalam artian yuridis tanah merupakan “Permukaan Bumi” baik yang sudah memiliki hak di atasnya maupun yang dilekati oleh suatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat tiga aspek utama pertanahan yang wajib diatur dalam penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan penilaian tanah

Fungsi dari penilaian tanah yaitu sebagai penaksir harga tanah dalam ketentuannya melibatkan beberapa kriteria tertentu yang dimiliki dan menjadi faktor penting yang berpengaruh dalam penilaian tanah. faktor yang menjadi penentu nilai tanah berbeda pada setiap daerah, bisa dipengaruhi karena faktor lokasi, faktor sosial, faktor ekonomi, salah satunya aksesibilitas tinggi kemudahan untuk mencapai beberapa pusat kegiatan. seperti pusat kesehatan, pusat perekonomian, pusat pendidikan.

Pembangunan dan pertumbuhan erat kaitannya dengan pengembangan wilayah, pembangunan yang terjadi dapat menyebabkan pertumbuhan non fisik yang terjadi diikuti dengan adanya pertumbuhan penduduk, kecamatan Jati Agung diarahkan menjadi pusat pengembangan kawasan perkotaan sehingga berdampak pada munculnya pusat aktivitas baru tak terkecuali kelurahan Way Hui, memiliki lokasi

yang strategis karena berbatasan langsung dengan kota Bandarlampung sebagai pusat kegiatan provinsi Lampung.

Kelurahan Way Hui merupakan salah satu jalan utama yang harus dilewati menuju gerbang Tol Trans Sumatera dan keberadaan kampus ITERA secara langsung berdampak pada perubahan dalam berbagai segi sosial budaya maupun ekonomi khususnya dalam bidang property. Perubahan harga tanah yang terus meningkat seiring dengan meningkatnya minat tersendiri bagi warga lokal maupun warga luar daerah sehingga banyaknya permintaan masyarakat terhadap tanah disekitar lokasi tersebut.

Berdasarkan data harga tanah di Desa Way Huwi tahun 2019 harga tanah tertinggi merupakan kawasan pemukiman yakni sebesar Rp. 1.585.000/m², dengan harga terendah berupa kawasan pertanian yaitu sawah Rp. 125.000/m², harga tanah yang mengalami kenaikan berpusat pada Jl. Airan Raya, dari tahun 2011 hingga 2016 terjadi perubahan harga lahan yang signifikan mencapai 200 - 600 % (Muhammad Rifai, 2016).

Dari peningkatan harga tanah yang terus berubah dalam kurun waktu tersebut, mendorong penulis untuk melakukan Analisa terhadap model nilai tanah kelurahan Way Hui dengan harapan dapat dijadikan sebagai kajian dalam pertimbangan dalam pembuatan zona nilai tanah di tahun 2022 juga sebagai acuan dalam transaksi jual beli.

1.2 Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Menganalisis Model Nilai tanah kelurahan Way Hui.
2. Menganalisis pengaruh dari variabel bebas yang berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat di kelurahan Way Hui
3. Mengetahui nilai tanah tertinggi yang terdapat di kelurahan Way Hui

1.3 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian dapat menjadi acuan dasar dalam pembuatan model nilai tanah dengan pengembangan metode lain atau sejenis, serta informarsi bagi pemerintah maupun pihak lain yang bergerak dalam bidang penilaian tanah atau agen property untuk memudahkan proses transaksi jual beli.

1.4 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran pada penelitian ini dibagi kedalam dua bagian yaitu Batasan Masalah dan Sistematika Penulisan :

1.4.1. Batasan Masalah

Adapaun batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian dilaksanakan di kelurahan Way Hui, Kecamatan Jati Agung
2. Faktor penentu nilai tanah hanya dibatasi pada faktor fisik dan aksesibilitas yang terdapat di kelurahan Way Hui.
3. Metode yang dipakai pada pengolahan data menggunakan analisis statistik linier berganda menggunakan software SPSS.
4. Data harga tanah di ambil dari kegiatan survey lapangan wawancara terhadap responden.
5. Sampel Harga tanah pada penelitian ini adalah tanah yang berada pada kawasan pemukiman, tanah kosong, persawahan, dan ladang.
6. Hasil dari penelitian ini adalah model nilai tanah di kelurahan Way Hui

1.4.2. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini dibagi kedalam lima bagian yang memiliki konsep serta penjelasan yang berbeda namun berkaitan satu sama lain. Pada bab pertama berisi tentang garis besar penelitian yaitu latar belakang dan masalah, tujuan serta manfaat, hipotesis, dan kerangka pemikiran. Dilanjutkan dengan bab kedua yang berisikan tentang gagasan atau tinjauan pustaka serta penelitian terdahulu yang menunjang dalam penulisan penelitian ini. Dalam tiap sub babnya menjelaskan materi terkait pemahaman dari penelitian yang dikaji, seperti pengertian nilai tanah,

penilaian tanah, menghitung nilai indeks rata-rata, faktor penentu nilai tanah, dan pendekatan dalam penilaian. Sehingga maksud dari penelitian tersampaikan dengan baik.

Pada bab yang ke tiga menjelaskan tentang proses dari penelitian atau metodologi penelitian berupa alat dan bahan dalam melakukan persiapan teknis maupun non teknis yang dilakukan, dalam subbab ini diperjelas dengan lokasi penelitian, pengambilan data lapangan, pengolahan dan analisis yang akan pakai serta cara mengidentifikasi tiap variabel. kemudian dilanjut dengan bagian bab empat berisi tentang hasil dan pembahasan yang disampaikan penulis dari setiap *step* yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, secara garis besar pada bagian ini diperoleh hasil berupa model nilai tanah, nilai tanah dan prediksi nilai tanah. Hasil dan pembahasan diuraikan dengan Bahasa ilmiah hal ini guna memperjelas penelitian yang dilakukan. Pada bagian terakhir yaitu bab ke lima berisi tentang simpulan dari bagian sebelumnya serta saran yang disampaikan penulis dari penelitian yang telah dilakukan.

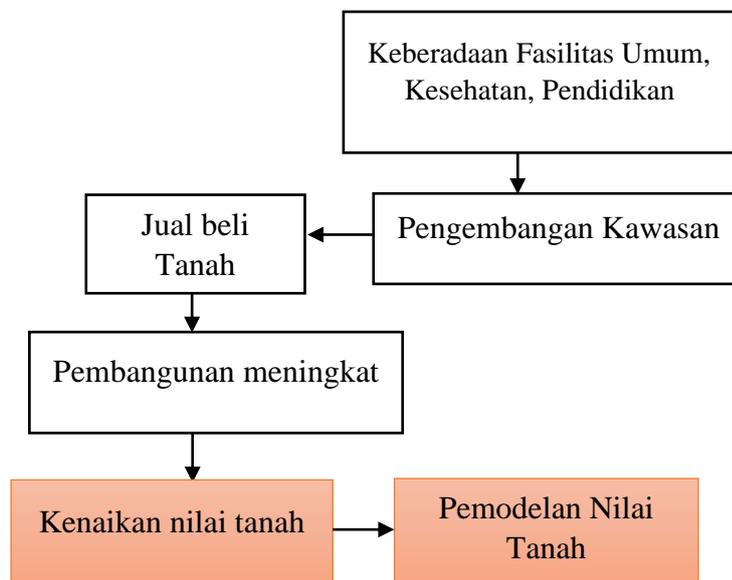
1.5 Hipotesis

Pembangunan yang meningkat dikarenakan permintaan yang terus bertambah selalu diikuti dengan penggunaan lahan yang berubah, bukan hanya sekedar untuk tempat tinggal melainkan dijadikan peluang usaha para investor untuk melakukan investasi di lokasi tersebut, penggunaan lahan yang dapat berubah baik dari segi kualitas ataupun kuantitasnya pada tiap daerah akan berdampak pada segala aspek kehidupan termasuk kenaikan nilai tanah yang tidak sama pada tiap daerah di Indonesia.

Keberadaan kampus ITERA dan adanya Jalan Tol dalam beberapa tahun ini berdampak pada peningkatan pembangunan disekitar lokasi, seperti dalam bidang ekonomi Nampak di sepanjang jalan Ryacudu menuju ITERA dan gerbang Tol ITERA yang membuka usaha, meningkatnya perkembangan usaha serta pembangunan untuk perumahan/rumah kost, warung makan, fotocopy, pertokoan

dan lain-lain untuk menyediakan kebutuhan fasilitas dan layanan bagi mahasiswa yang bermukim di wilayah tersebut.

Meningkatnya penggunaan lahan sepanjang tahun 2012 hingga 2021 mengidentifikasi bahwa terjadi perubahan harga tanah kearah positif di kelurahan Way Huwi, dengan pola harga tanah yang berpusat di kawasan lahan yang dekat dengan pusat kegiatan masyarakat yakni Jl Airan Raya, Jalan Tol Trans Sumatera dan Kampus ITERA. Dari hasil analisa tersebut dilakukan variabel yang berkorelasi kuat terhadap naiknya harga tanah di kelurahan Way Hui sehingga di dapatkan model nilai tanah yang relevan untuk tahun berikutnya.



Gambar 1. Kerangka Pikir

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah

Menurut konsep geografi yang di kemukakan oleh Sukanto dan Karseno (1994) tanah mempunyai bentuk fisik yang berbeda-beda, unik baik lokasi maupun komposisinya antara bidang dengan bidang yang lainnya, sehingga menyebabkan perbedaan pemanfaatan atas tanah tersebut.

2.1.1 Pengertian Tanah

Menurut KBBI definisi Tanah adalah permukaan atau lapisan bumi bagian atas; keadaan bumi suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas-batas; bahan-bahan dari bumi seperti pasir, batu, napal dan sebagainya. Tanah merupakan aspek yang memiliki peranan tertinggi dalam kehidupan, peranan tanah begitu penting dalam menopang keberlangsungan kehidupan manusia sebagai tempat bermukim.

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki berbagai bentuk. maupun ukuran, dapat terlihat sebagai benda. dengan artian sebagai tmpat tumbuh bagi tumbuhan yang ukurannya itu gersang dan subur dan akhirnya tanah bisa dipandai sebagai ruang muka bumi sesuai pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria, tanah menjadi tempat yang fungsinya sebagai sumber dari kekayaan, karena tanah dan kandungan di dalam nya dapat amemberika sumberr pendapatan bagi miliknya ataupun mereka yang menguasai.

Pengertian tanah menurut Soeryanegara, dalam (Soemadi, 1994) sumber daya alam yang memiliki peran dalam berbagai segi kehidupan manusia, selain sebagai tempat ruang untuk hidup dan berusaha, juga mendukung vegetasi alami yang manfaatnya

sangat diperlukan oleh manusia sebagai wadah bahan mineral, logam, bahan bakar, fosil, dan sebagainya untuk keperluan manusia

2.1.2 Hak Atas Tanah

Pada pasal 33 ayat (3) UUD 1945, menegaskan bahwa “bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” Hak menguasai dari negara tersebut di atur dalam UUPA pasal 1 ayat (2)

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan pada seseorang yang mempunyai hak untuk mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak tanah yang dimaksud adalah berikutt :

1. Hak Milik yaitu hak untuk menguasai, mengambil manfaat atas tanah yang bersifat turun-temurun yang dapat berangsur secara terus menerus hingga pemilik meninggal dunia kemudian di wariskan kepada anaknya atau ahli warisnya
2. Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu maksimal 35 tahun
3. Hak Guna Bangunan yaitu hak yang diberikan untuk mendirikan bangunan atas tanah yang dimilikinya sendiri dengan penguasaan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun.
4. Hak Pakai mengatur mengenai menggunakan dan mengambil hasil tanah yang sedang dikuasai oleh pihak lain yang berwenang
5. Hak Sewa untuk Bangunan yaitu badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah untuk keperluan pembangunan dengan cara membayar kepada pemiliknya dengan sejumlah uang.

2.2 Nilai dan Harga

Pengertian nilai dapat didefinisikan sebagai makna atau arti sesuatu barang atau benda. Nilai juga diartikan sebagai estimasi harga yang dibayar pada suatu kondisi tertentu, istilah Nilai juga tidak memiliki makna yang berdiri sendiri namun

menjadi satu dalam istilah lain seperti nilai tanah, nilai pasar, nilai guna, dan sebagainya.

Menurut Soemadi Herutomo dalam Wredati R.I (2021) pada suatu transaksi penjualan dalam suatu pasar terbuka yang dilakukamn antara penjual dan pembeli disebut dengan nilai, hal ini di dukung oleh kedua belah pihak yang harus mempunyai pengalaman dan pengetahuan terkait objek yang akan atau sedang di transaksikan.

Perwujudan dari kemampuan pemanfaatan dan penggunaan tanah disebut dengan nilai, sedangkan menurut Riza dalam jurnal Vara Diba Kusumo, dkk. (2015) penilaian tanah di dasarkan pada harga nominal yang dalam artian uang dengan satuan luas tertentu pada suatu pasaran lahan. Keduanya memiliki kaitan fungsional yakni nilai tanah menentukan harga dari suatu bidang. Sedangkan perubahan pada nilai tanah dipengaruhi oleh kemanfaatan dan kemampuan tanah itu sendiri.

2.3 Faktor Penentu Nilai Tanah

Berdasarkan Surat Edaran Deparetemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang petunjuk teknis penentuan Nilai Indeks Rata-rata (NIR).

1. Faktor Fisik merupakan semua sifat internal yang terdapat dalam suatu bidang yang berkaitan dengan daya dukung terhadap kehidupan serta kesejahteraan kehidupan. meliputi keluasan tanah, bentuk tanah, elevasi, topografi dan tingkat kesuburan tanah
2. Lokasi dan Akseibilitas secara umum tentang kemudahan mengenai cara lokasi untuk berinteraksi satu sama lain dan mudah atau susahnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi. ketersediaan angkutan umum, jalanan layak, serta mudahnya mencapai suatu lokasi.

Pada UU No.38 Tahun 2004 dijelaskan bahwa jalan lokal yaitu jalan umum bagi kendaraan lokal dengan jarak dekat dan kecepatan rendah. Sedangkan jalan kolektor adalah jalan yang dilalui kendaraan dengan kecepatan >40 km/jam dengan jarak perjalanan sedang. Jarak yang relative lebih dekat dengan fasum maupun fasos cenderung akan menyebabkan nilai keuntungan yang menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi lain yang jauh dari lokasi tersebut. Selain itu ketersediaan infrastuktur juga memiliki keterkaitan dengan harga tanah.

Jalan dikelompokkan dalam tiga kelas jalan yaitu jalan arteri, jalan kabupaten dan jalan desa. Kelas jalan terkait dengan lokasi merupakan salah satu variabel yang memengaruhi. Semakin tinggi angka kelas jalan menunjukkan kelas jalan yang lebih baik sehingga dapat menaikkan nilai tanah. Kelas jalan akan mempengaruhi corak pembangunan kawasan.

Menurut Eckert 1990 dalam (Agus Parmadi 2019) Jarak ke layanan kesehatan adalah jarak lurus yang diukur dari pusat centroid ke bidang tanah tempat pelayanan kesehatan terdekat. Salah satu faktor yang lingkungan yang memengaruhi nilai tanah adalah jarak relative bidang tanah terhadap fasilitas kesehatan rumah sakit, puskesmas induk dan poliklinik inap.

2.4 Penilaian Tanah

Kebutuhan atas tanah diartikan oleh adanya suatu permintaann (*demand*) yang akan dipenuhi dengan adanya suatu penawaran (*supply*). Penilaian Tanah adalah serangkaian proses menilai suatu bidang tanah dan aset pertanahan meliputi proses perencanaan, pemodelan, survey, pengumpulan data, pengolahan, hasil pemetaan, dan laporan pertanggung jawaban hasil dari penilaian dalam rangka memperoleh hasil estimasi dari suatu obyek yang sedang dinilai. Tujuan penilaian ini menghasilkan suatu nilai yang berbeda akan memerlukan pendekatan dan metode yang berbeda pula.

Dalam penilaian tanah dibutuhkan pendekatan nilai tanah untuk memperoleh model yang diinginkan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 173 Tahun 2020 ada 3 pendekatan dalam penilaian property yaitu :

1. Pendekatan Harga Pasar (*Market Approach*), pendekatan ini berdasarkan harga jual objek yang sejenis dengan objek penilaian dengan mencari yang sebanding memiliki segmen yang sama dengan objek yang akan dilakukan penilaian. Pendekatan ini lebih mudah dipahami karena menggambarkan ekonomi pasar.
2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), Nilai wajar yang ditentukan berdasarkan biaya pembuatan baru dikurang dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis, biaya penggantian ini adalah biaya yang ditanggung oleh pemilik pertama atau yang mendirikan bangunan dengan kondisi yang lebih baru, pada objek penilaian Gedung, dan bangunan pendekatan biaya ini cocok.
3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), Nilai wajar asset ditentukan dari jumlah pendapatan yang dihasilkan dari asset tersebut yang dihitung secara komprehensif. Biasanya digunakan untuk menghitung asset *Highest and Best Use* (HBU) yaitu asset yang apabila dimanfaatkan secara maksimal dan memperoleh hasil yang maksimal jika sah secara finansial dan legal di depan hukum.

Berdasarkan sifatnya penilaian tanah dilakukan secara massal atau individu

1. Penilaian Massal, Dalam penilaian tanah massal ini tidak dilakukan penilaian secara individual terhadap seluruh obyek penilaian. Penilaian terhadap obyek penilaian yang berjumlah banyak tersebut dilakukan dengan pendekatan estimasi nilai berdasarkan karakteristik dan nilai tanah yang dihasilkan dari hasil penilaian individual.
2. Penilaian Tanah Individual, suatu penilaian yang mendukung perbedaan dan karakteristik khusus suatu entitas individu yang disusun dalam suatu laporan penilaian. Jenis ini diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi

(tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan *Computer Assisted Valuation (CAV)*.

2.5 NIR (Nilai Indeks Rata-Rata)

Nilai Indikasi Rata Rata (NIR) adalah nilai tanah tunggal pada suatu zona nilai tanah yang dihitung dengan berbagai macam koreksi atau penyesuaian dari data transaksi untuk mendapatkan nilai tanah ideal. Sebelum mendapatkan NIR terlebih dahulu menentukan nilai tanah suatu bidang berdasarkan data transaksi. (Novita, dkk, dalam Parmadi. A, 2019). Penyesuaian dilakukan permeter persegi agar data sesuai dengan keadaan yang sekarang, besarnya presentase penyesuaian untuk mendapatkan nilai bidang tanah.

Besarnya penyesuaian jenis hak dan waktu berdasarkan pada Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor : KEP.533/PJ.6/2000 dengan besarnya penyesuaian merujuk pada Surat Edaran Jendral Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tentang petunjuk Teknik Analisis Penentuan NIR

1. Penyesuaian waktu transaksi, didasarkan pada data inflasi Indonesia pada kurun waktu tahun berjalan yaitu (nilai inflasi per tahun)

Tabel. 1 Penyesuaian Waktu

No.	Waktu	Penyesuaian
1.	1 – 3 Bln	2%
2.	3 – 6 Bln	3%
3.	6 – 9 Bln	4%
4.	9 – 12 Bln	5%
5.	>1 – 2 Thn	12%
6.	>2 – 3 Thn	20%
7.	>3 – 6 Thn	28%
8.	>6 Thn	57%

2. Penyesuaian Jenis Status :

Tabel 2. Penyesuaian Jenis Status

No	Status Hak	Penyesuaian
1.	Hak Milik (HM)	0 %
2.	Hak Guna Bangunan (HGB)	5 %
3.	Hak Guna Usaha (HGU)	10 %
4.	Non Sertifikat	20%

3. Penyesuaian Jenis Transaksi

Tabel 3. Penyesuaian Jenis Transaksi

No	Jenis Transaksi	Penyesuaian
1.	Jual Beli	0 %
2.	Penawaran	-10% s.d -20%
3.	Lurah/ Camat/ PPAT	30% s.d 40%
4.	Data Lapangan	0%

4. Penyesuaian Sumber Data

Tabel 4. Penyesuaian Sumber Data

No.	Sumber Data	Presentase Penyesuaian	Keterangan
1.	Camat/PPAT	30%	Dari camat/PPAT faktur penyesuaiannya dibuat 30% meningkat tingkat kebenaran harga yang tercantum dalam akte jauh lebih rendah dari harga sebenarnya
2.	Notaris/PPAT	20%	
3.	Penawaran	30%	
4.	Pembeli/ Penjual	0%	
5.	Makelar	40%	

2.6 Analisis Linier Berganda

Analisis regresi merupakan salah satu analisis yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh suatu variabel terhadap variabel lain. Dalam analisis regresi, variabel yang mempengaruhi disebut variabel bebas dan variabel yang dipengaruhi disebut variabel terikat. Secara umum, analisis regresi bertujuan untuk mengestimasi dan/atau memprediksi rata-rata populasi atau nilai rata-rata variabel terikat berdasarkan nilai variabel bebas yang diketahui.

Hasil dari analisis regresi yakni koefisien untuk variabel bebas, koefisien diperoleh dari variabel terikat dengan suatu persamaan, tujuannya untuk meminimalkan penyimpangan antara nilai aktual dengan nilai prediksi variabel terikat berdasarkan data yang tersedia. Selain mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih, Analisis ini juga menunjukkan arah dari suatu hubungan antara kedua variabel. Regresi berganda adalah salah satu analisis regresi yang menggunakan lebih dari satu variabel bebas (Padilah, 2019). Dalam penelitian ini menggunakan data berupa sampel nilai tanah untuk melakukan analisis regresi berganda, Persamaan analisis linier berganda, dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

Keterangan :

Y = Variabel Terikat
 a = Konstanta
 b₁, b₂ = Koefisien Regresi
 X₁, X₂ = Variabel Bebas

Model regresi memiliki fungsi linier dalam parameternya, walaupun variabelnya dapat linear maupun non linier (Ghozali, 2018). Untuk mengatasi kelemahan dari statistik regresi terutama untuk variabel yang tidak linear sehingga modelnya linear, maka perlu dilakukan perubahan bentuk fungsional dengan melakukan transformasi dari model linier data ke model semi-log atau model log-log

- a. Model Semi – Log, model ini merupakan transformasi dari Logaritma dari model yang tidak linier, yang dilakukan transformasi adalah salah satu dari variabel nya, yaitu variabel bebas atau variabel terikat, sehingga pada semi log ini terdapat dua model yaitu Log-Lin dan Lin-Log, jika dalam Log-Lin dilakukan transformasi dalam bentuk logaritma pada variabel terikatnya saja, sedangkan variabel bebasnya linier. Pada model Lin-Log transformasi dilakukan sebaliknya yaitu transformasi logaritma pada variabel bebasnya sedangkan variabel terikatnya linier. Dengan persamaan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Ln}Y &= \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + e \text{ (Log – Lin)} \\ Y &= \beta_0 + \beta_1 \text{Ln} X_1 + \beta_2 \text{Ln} X_2 + \dots + e \text{ (Lin – Log)} \end{aligned}$$

- b. Model Log – Log, model *double* log ini mentransformasi kedua variabel yang tidak linier menjadi model linier. Dengan persamaan sebagai berikut :

$$\text{Ln}Y = \beta_0 + \beta_1 \text{Ln} X_1 + \beta_2 \text{Ln} X_2 + \dots + e \text{ (Log – Log)}$$

dari bentuk persamaan diatas diketahui bahwa variabel bebas dan variabel terikat di transformasi ke dalam bentuk logaritma untuk mengatasi variabel yang tidak linier.

Dari persamaan bentuk fungsional model, besarnya nilai koefisien determinasi (R^2) yang tinggi maka model tersebut yang dipakai dalam penelitian. dengan persamaan sebagai berikut :

$$R^2 = \frac{\sum(\hat{Y}_i - \bar{Y})^2}{\sum(Y_i - \bar{Y})^2}$$

Keterangan :

R^2 = koefisien determinasi

\hat{Y}_i = estimasi nilai tanah ke-i

\bar{Y} = rata-rata variabel terikat

Y_i = variabel terikat ke-i

Sebelum dilakukan analisis lanjutan, terlebih dulu dilakukan uji dengan menggunakan uji statistik, uji asumsi dasar dan uji asumsi klasik, untuk memastikan

model regresi yang digunakan tidak terdapat masalah normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas.

1. Uji Statistik Model

Pada tahap ini model terpilih dilakukan uji statistic untuk mengetahui kelayakan dari model yang digunakan untuk melakukan estimasi, uji yang dilakukan yaitu uji koefisien determinasi (R^2), Uji Simultan (f), Uji Parsial (t)

- a) Uji Koefisien Determinasi (R^2), dilakukan untuk mengetahui besarnya kemampuan variabel bebas menjelaskan variabel terikatnya. Dinyatakan dalam bentuk persen dengan ketentuan semakin mendekati 1 maka estimasi model semakin baik.
- b) Uji Simultan (f), uji dilakukan untuk mengetahui apakah variabel bebas secara bersamaan mempengaruhi variabel terikat. Dengan persamaan sebagai berikut :

$$F = \frac{R^2 / (k - 1)}{(1 - R^2) / (n - k)}$$

Keterangan :

f = statistik (hasil hitungan)

R^2 = koefisien determinasi

n = jumlah data

k = jumlah variabel

Uji ini dilakukan dengan membandingkan nilai Fhitung dengan nilai F-tabel (didapat dari tabel F). jika nilai F hitung $>$ F tabel, maka terdapat hubungan atau pengaruh antara variabel dengan variabel lain, sedangkan jika nilai F hitung $<$ F tabel, maka tidak ada pengaruh atau hubungan antara variabel dengan variabel lain.

- c) Uji Parsial (t), Uji ini dilakukan untuk mengetahui apakah variabel bebas secara individu memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikatnya (nilai tanah). Pengujian ini dilakukan dengan uji-t pada tingkat

keyakinan 95% . Adapun ketentuan sebagai berikut: Apabila tingkat signifikansi $< 5\%$, maka H_0 tidak berpengaruh terhadap nilai tanah, H_a berpengaruh terhadap nilai tanah dan apabila tingkat signifikansi $> 5\%$, maka H_0 berpengaruh terhadap nilai tanah, H_a tidak berpengaruh terhadap nilai tanah

2. Uji asumsi Dasar

Pada tahap ini dilakukan Uji normalitas untuk menguji data untuk model regresi terdistribusi normal (Ghozali, 2018). Pengujian normalitas data dilakukan dengan menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov dengan

$$D = \max |F_0(X_i) - S_n(X_i)|, I = 1, 2, 3, \dots, k-n$$

D merupakan standard deviasi maksimum fungsi dari distribusi frekuensi kumulatif sebanyak sampel, dengan kriteria pengujian Jika signifikansi hasil perhitungan data (Sig) $> 5\%$, data berdistribusi normal sedangkan jika signifikansi hasil perhitungan data (Sig) $< 5\%$, data berdistribusi tidak normal.

3. Uji Asumsi Klasik

Uji ini untuk mengetahui model regresi benar benar menunjukkan hubungan yang signifikan dan representatif. pengujian dalam uji ini, yaitu:

- a. Uji Multikolinieritas dilakukan dengan tujuan mengetahui model dalam regresi terdapat korelasi antar variabel bebasnya. Seharusnya model yang baik tidak terjadi multikolinieritas dilihat dari nilai Variance Inflation Factor (VIF). Jika VIF dari uji asumsi klasik berada diantara 1 hingga 10, maka tidak terjadi multikolinearitas (Ghozali, 2018).

$$VIF = 1 / (1 - R_j^2)$$

Dengan $j = 1, 2, \dots, k$ dan k adalah banyaknya variabel independen, sedangkan R_j^2 adalah koefisien determinasi yang dihasilkan dari regresi variabel independen X_j dengan variabel independen lain.

- b. Uji Heteroskedastisitas, dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui dalam model regresi apakah terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain.

Jika varian dari residual pengamatan satu ke yang lain tetap, maka data dikatakan homoskedastisitas dan model dikatakan baik jika terjadi homoskedastisitas namun jika data menunjukkan perbedaan disebut dengan heteroskedastisitas. Pengambilan keputusan berdasarkan nilai uji sign : jika nilai Signifikansi $<0,05$ maka H_0 tidak diterima artinya terdapat heteroskedastisitas, dan jika nilai signifikansi $>0,05$ maka H_0 diterima atau terjadi homoskedastisitas. (Ghozali, 2018).

2.7 Pengambilan Sampel

Menurut Arikunto, 2013 sampel merupakan sebagian atau wakil populasi yang diteliti yang dianggap mewakili obyek yang di teliti secara keseluruhan, Teknik pengambilan sampel dengan teknik *purposive* berdasarkan modul penilaian tanah massal *purposive sampling* yaitu pertimbangan – pertimbangan dan karakteristik kelurahan secara proposional pada Kawasan pertanian, pemukiman maupun komersial yang selanjutnya di refleksikan menjadi zona nilai tanah dengan jumlah minimal 3 sampel dalam setiap zona, untuk kelebihan 10 x 10 cm maka jumlah sampel ditambah dua dan seterusnya.

Dalam pemilihan sampel juga dipilih diusahakan berupa tanah kosong. Juga dalam penentuan responden berdasarkan pada responden yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang informasi harga transaksi maupun penawaran sebidang tanah.

2.8 Penelitian Terdahulu

Penelitian sejenis atau terkait digunakan sebagai acuan dan perbandingan maupun pertimbangan dalam pelaksanaan penelitian sehingga dapat dijadikan referensi oleh penulis. Dengan mengkaji keterkaitan teori, penulis dapat menggunakan sebagai

perbandingan untuk melihat kelebihan dan kekurangan dari penelitian sebelumnya sehingga tercapainya penelitian sesuai yang di harapkan.

Penelitian pertama dilakukan oleh Muhammad Rifai (2016) dengan judul “Pengaruh Keberadaan ITERA Terhadap Harga Tanah di Kelurahan Way Hui Kecamatan Jati Agung Lampung Selatan” mengidentifikasi pola harga tanah serta faktor pengaruh pada perubahan harga tanah terkait keberadaan ITERA dengan analisis korelasi pearson, dari hasil identifikasi dalam penelitian ini adalah peta pola harga tanah kelurahan Way Hui dengan harga tanah yang berpusat sepanjang Jalan Airan Raya dengan faktor yang paling berpengaruh terhadap harga tanah adalah kemiringan lereng.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Oriestha Dwitrika (2016) dengan judul “ Identifikasi Pengaruh dari Keberadaan Kampus ITERA terhadap Perubahan Guna dan Harga Lahan di Wilayah sekitarnya” memiliki tujuan untuk mengetahui perubahan guna dan harga lahan terhadap ITERA dengan metode SIG untuk mengidentifikasi perubahan guna lahan yang terjadi di sekitar wilayah kampus mengacu pada penggunaan lahan, dan menggunakan metode regresi linier dari analisis tersebut menunjukkan bahwa adanya pengaruh kampus ITERA terhadap perubahan dan harga variabel jarak ke jalan utama, jarak ke pusat Pendidikan dan jarak ke central bisnis.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Asri Pratiwi dan Ihsanudin (2016), dengan judul “Dampak Keberadaan Universitas Trunojoyo Madura Terhadap Nilai Tanah Yang Ada di Sekitarnya”. Tujuan penelitian ini adalah melihat kondisi pertanahan setelah berkembangnya kehidupan kampus UTM, faktor yang berpengaruh dan perubahan harga tanah di sekitar UTM. Menggunakan metode analisis deskriptif, Uji-t independen dan analisis regresi linier berganda . harga tanah dan luas tanah, jarak bidang tanah dengan jalan raya, jarak bidang ke UTM, jarak ke pasar, legalitas tanah, variabel bebasnya yaitu topografi dan bentuk tanah adalah variabel terikatnya. hasilnya melihat besar penggunaan tanah yang diperuntukan menjadi

kos mahasiswa dan faktor yang mempengaruhi nilai tanah terhadap keberadaan kampus UTM yaitu faktor jarak.

Penelitian ke empat dilakukan I Putra (2011), dengan judul “Faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada property” tujuannya untuk mengetahui faktor berpengaruh padaperubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti serta melihat signifikasi dan korelasi dari faktor yang berpengaruh. Menggunakan metode analisis korelasi *product moment* untuk menghitung korelasi variabel secara statistic, hasilnya adalah faktor ekonomi yakni kepadatan penduduk, inflasi. signifikasi korelasi yang mempengaruhi perubahan nilai tanah adalah variabel ekonomi dibandingkan dengan variabel lainnya.

Penelitian terakhir oleh Swandi Sihombing,dkk (2018), dengan judul “Analisis Perubahan Nilai Tanah akibat dari perkembangan fisik menggunakan metode SIG” yang berlokasi di kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Tujuannya yaitu mengetahui perkembangan fisik kota semarang, mengetahui perubahannilai tanah dan pengaruh perkembangan fisik di kecamatan Tembalang, penggunaan metode penilaian massal dengan pendekatan perbandingan penjualan kemudian melakukan overlay perkembangan fisik dan perubahan nilai tanah, sehingga dihasilkan perubahan penggunaan lahan yang tak terbangun menjadi lahan terbangun.

Dibawah ini merupakan tabel uraian singkat penelitian yang sejenis atau terkait yang dijadikan sebagai referensi dalam perbandingan, pertimbangan dalam pelaksanaan penelitian penulis.

Tabel 5. Penelitian Terdahulu

Peneliti	Judul	Metode	Hasil
Muhammad Rifai (2016)	Pengaruh kampus ITERA terhadap Harga Tanah di Kelurahan Way Hui	Korelasi Pearson	Peta Pola Harga Tanah Desa Way Hui, variabel yang berpengaruh

Tabel 5. Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

Peneliti	Judul	Metode	Hasil
Swandi Sihombing, Sawitri Subiyanto, dan Fauzi Janu Amarrohman (2018)	Analisis Perubahan Nilai Tanah Karena Perkembangan Fisik dengan metode SIG	Melakukan overlay perkembangan fisik dan perubahan nilai tanah	Perbedaan nilai tanah terhadap perkembangan fisik kecamatan Tembalang.
Oriestha Dwitrika (2016)	Identifikasi Pengaruh Keberadaan Kampus ITERA Terhadap Perubahan Guna dan Harga Lahan di Wilayah Sekitarnya	SIG dan Analisis Regresi	Peta harga lahan tahun 2006 – 2016 di sekitar wilayah kampus ITERA.
Asri Pratiwi dan Ihsanudin (2016)	Dampak Keberadaan Univ Trunojoyo Madura Terhadap nilai tanah	Metode analisis deskriptif, Uji-t independen dan analisis regresi	ZNT dan faktor yang berpengaruh terhadap keberadaan kampus UTM.
N Dita Putra (2011)	Faktor Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan Pada Suatu Properti	Metode analisis korelasi <i>product moment</i> untuk menghitung korelasi variabel	Faktor yang berpengaruh perubahan nilai dan bangunan yaitu faktor ekonomi

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian

Posisi penelitian terletak pada 5.350529° – 5.361823° LS dan 105.318120° – 105.287285° BT berada di desa Way Huwi Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan. Luas kelurahan Way Hui hingga $529,383668$ Ha dengan jumlah penduduk $14,403$ Jiwa (Badan Pusat Statistik ,2020). Secara Administratif Desa Way Huwi dibatasi oleh:

1. Sebelah Utara :Desa Jatimulyo
2. Sebelah Selatan : Desa Harapan Jaya
3. Sebelah Barat : Desa Way Kandis
4. Sebelah Timur : PTP Way Galih



Gambar 2 Citra Satelite Lokasi Penelitian (sumber : SAS planet)

3.2 Alat dan Bahan

Berikut merupakan uraian singkat untuk mendukung berjalannya proses penelitian:

3.2.1 Alat

Penggunaan peralatan perangkat keras dan peralatan perangkat lunak. Perangkat keras terdiri dari:

1. Laptop Lenovo
2. *GPS Handheld Navigation*
3. Hardisk

Perangkat lunak terdiri dari:

1. Microsoft Word 2019 untuk penyusunan laporan
2. ArcGIS 10.3 pengolahan data
3. SPSS pengolahan data statistik

3.2.2 Bahan

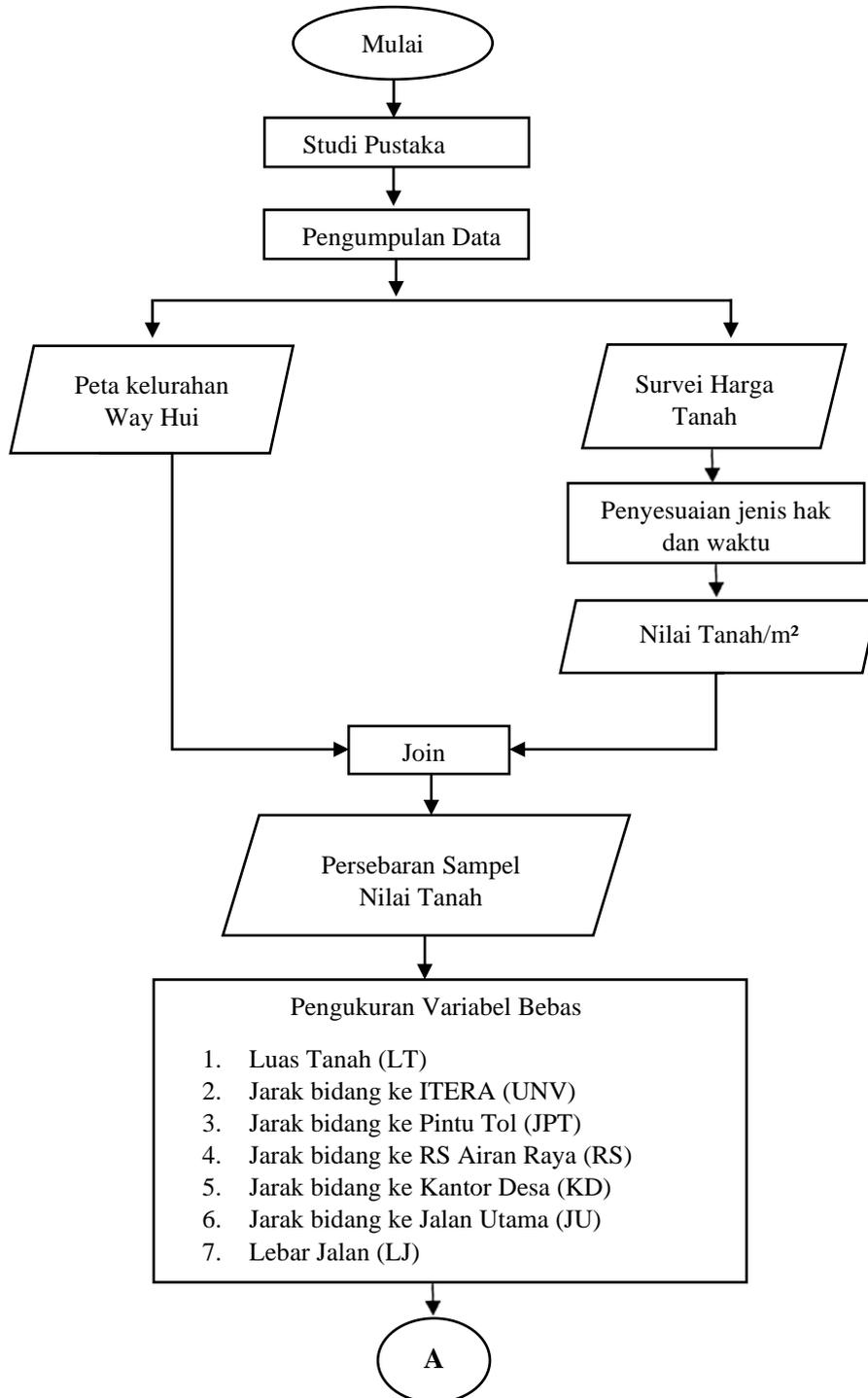
Penggunaan data dibagi menjadi dua jenis yakni data spasial berupa :

1. Peta Kelurahan Way Hui yang diunduh dari situs web BIG
2. Data citra satellite yang di download melalui aplikasi SAS Planet

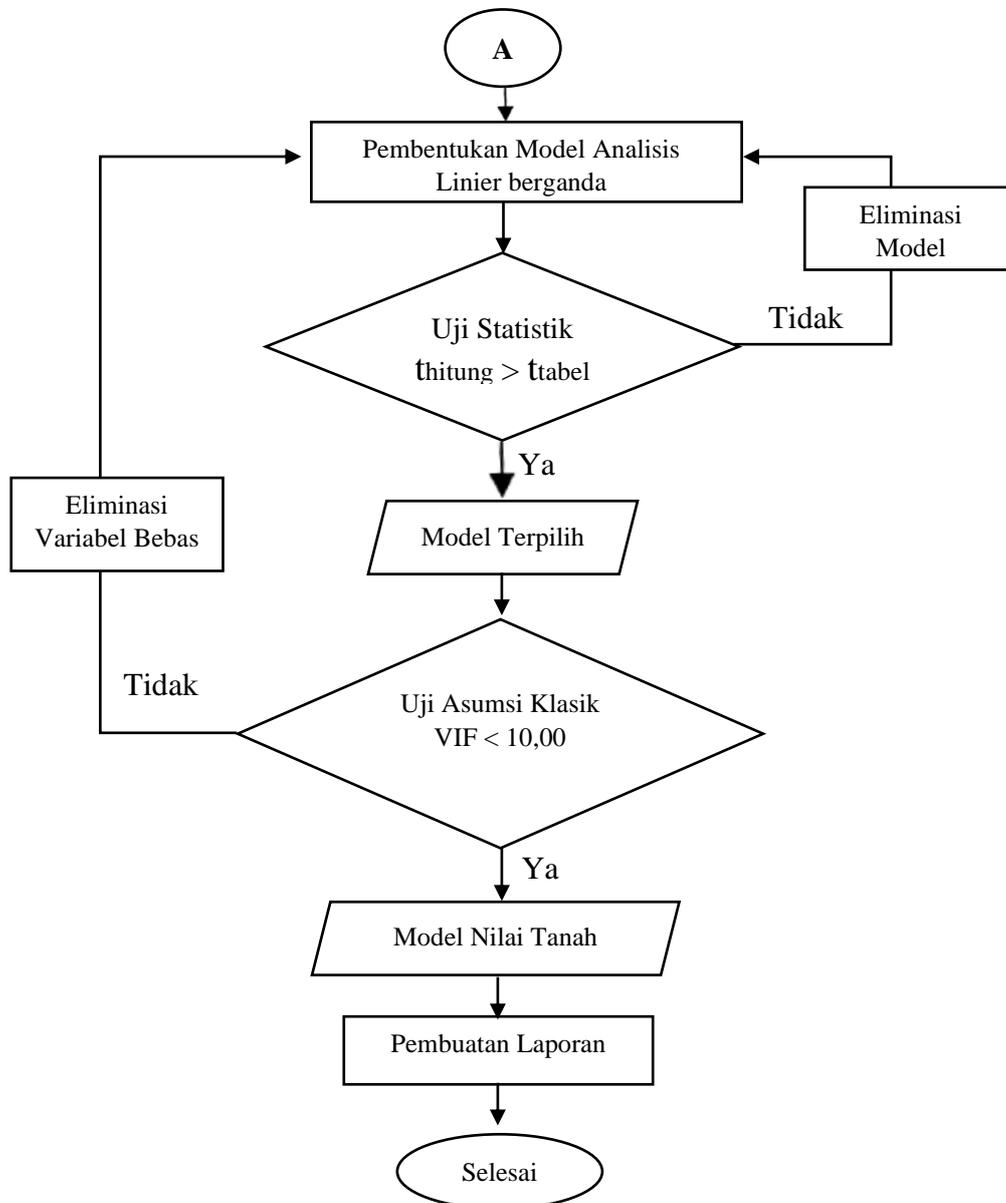
Data non spasial berupa data harga tanah dari penawaran dan Transaksi jual-beli tahun 2021 yang diperoleh dari wawancara kepada responden di lapangan.

3.3 Diagram Alir Penelitian

Alur penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut :



Gambar 3 Diagram Alir Penelitian



Gambar 3 Diagram Alir Penelitian (Lanjutan)

3.4 Pelaksanaan Penelitian

Secara garis besar tahapan dalam penelitian ini :

1. *Survey* Harga Tanah

Survey lapangan untuk mengetahui transaksi harga tanah dilapangan, dalam kegiatan lapangan ini dilakukan pembagian batas imajiner kelurahan Way Hui dengan tujuan mempermudah pengambilan sampel dilapangan, minimal dalam setiap batas imajiner memiliki 3 sampel harga tanah dalam kurun waktu 1 tahun terakhir berupa harga penawaran, harga transaksi jual beli. melakukan wawancara kepada responden yang dapat dipercaya memberikan gambaran serta keterangan terkait harga tanah. Sehingga diperoleh 58 data sampel harga tanah dengan lokasi persebaran sampel seperti dibawah ini :

Tabel 6. Lokasi Sebaran Sampel

No Area	Lokasi
1.	Jl. Airan Raya
2.	Jl. Tirtasari, Gang Sukun, Gang Damai
3.	Gang Andalas , Jl. Raden Saleh
4.	Jl. Pulau Damar, Gang Nirwana, Gang Kutilang
5.	Jl. Raden Saleh
6.	Jl. Harapan
7.	Jl. Pulau Raya, Jl. Swadaya, Jl. Laser
8.	Jl. Swadaya, Gang Sapuan, Gang Madrasyah
9.	Jl. Way Hui, Gang Merpati
10.	Jl. Lapas Raya, Jl. Airan 3
11.	Jl. Terusan Ryacudu
12.	Jl. Kaswari
13	Jl. Durian 1, Jl. Durian 2

Dibawah ini merupakan contoh data survey lapangan yang telah dilakukan :

Tabel 7. Contoh Data *Survey*

No	Koordinat		Kecamatan	Luas M	Harga	Waktu Penawaran	Jenis Hak	Jenis Transaksi	Sumber Data
	X	Y							
1	533265	9408629	Way Hui	2400	8 M	28/12/2021	SHM	Penawaran	Penjual
2	532795	9408530	Way Hui	110	175 jt	28/12/2021	SHM	Penawaran	Penjual
3	532693	9408487	Way Hui	108	300 jt	28/12/2021	SHM	Penawaran	Penjual
4	533175	9408419	Way Hui	800	1 M	28/12/2021	SHM	Penawaran	Penjual
5	533273	9408675	Way Hui	550	900 jt	28/12/2021	SHM	Penawaran	Penjual
6	533313	9409286	Way Hui	533	600 jt	28/12/2021	SHM	Penawaran	Penjual
...
58	532828	9408452	Way Hui	405	400 jt	28/12/2021	SHM	Penawaran	Penjual

2. Perhitungan Nilai Tanah

Perhitungan nilai tanah diawali dengan dilakukan koreksi data hasil *survey* harga tanah dengan ketentuan petunjuk Teknis Penentuan NIR merujuk pada surat Edaran Jendral Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999

a. Penyesuaian status hak

Hak Milik = 0%

Hal Guna Bangunan = 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% pertahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun.

Tabel 8. Contoh Data Koreksi

No	Harga Penawaran (Rp.)	Status Kepeilikan		Jenis Data		Tanggal Penawaran/ Transaksi		Luas tanah (m2)	Nilai terkoreksi
		Jenis	%	Jenis Data	%	Waktu	%		
1	8 M	HM	0%	Penawaran	10%	28/12/2021	0%	2400	Rp7.217.753.425
2	360 jt	HM	0%	Penawaran	10%	28/12/2021	0%	110	Rp157.629.452
3	300 jt	HM	0%	Penawaran	10%	28/12/2021	0%	108	Rp270.221.918

Tabel 8. Contoh Data Koreksi (Lanjutan)

No	Harga Penawaran (Rp.)	Status Kepeilikan		Jenis Data		Tanggal Penawaran/ Transaksi		Luas tanah (m2)	Nilai terkoreksi
		Jenis	%	Jenis Data	%	Waktu	%		
4	1 M	HM	0%	Penawaran	10%	28/12/2021	0%	800	Rp900.739.726
5	900 jt	HM	0%	Penawaran	10%	28/12/2021	0%	550	Rp810.665.753
6	600 jt	HM	0%	Penawaran	10%	28/12/2021	0%	433	Rp540.443.836

3. Nilai Tanah/m²

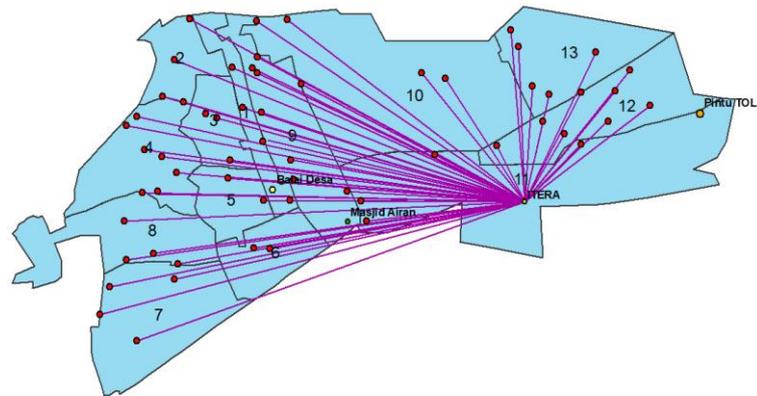
Pada tahap ini harga tanah yang sudah terkoreksi dibagi dengan dengan luas tanah pada saat transaksi, sehingga dihasilkan nilai tanah seperti dibawah ini :

Tabel 9. Contoh Data Nilai Tanah/ m²

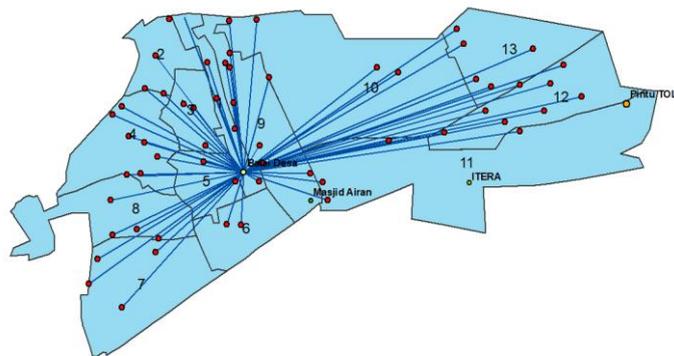
No	Luas tanah (m2)	Harga penawaran	Nilai terkoreksi	Nilai Per Meter
1	2400	8 M	Rp7.217.753.425	Rp 3.007.397
2	110	360 jt	Rp157.629.452	Rp1.432.995
3	108	300 jt	Rp270.221.918	Rp2.502.055
4	800	1 M	Rp900.739.726	Rp1.125.925
5	550	900 jt	Rp810.665.753	Rp1.473.938
6	433	600 jt	Rp540.443.836	Rp1.248.138

4. Persebaran Sampel Nilai Tanah

Setelah didapatkan nilai tanah per meter persegi dilakukan *plotting* ke software arcgis sehingga di dapatkan persebaran sampel nilai tanah di kelurahan Way Hui, dibawah ini merupakan gambar sebaran titik sampel :



Gambar 7 Pengukuran Jarak Sampel terhadap ITERA



Gambar 8 Pengukuran Jarak Sampel terhadap Kantor Desa

Hasil dari pengukuran jarak terhadap variabel bebas dapat dilihat pada lampiran A

6. Pembentukan Model Nilai Tanah

Model Nilai tanah dibentuk dari variabel yang mempengaruhi terhadap nilai tanah dikelurahan Way Hui, Pada penelitian ini variabel terikat merupakan nilai tanah dan variabel bebas merupakan Luas Tanah (LT), Jarak bidang ke ITERA (UNV), Jarak bidang ke RS Airan Raya (RS), Jarak bidang ke Kantor Desa (KD), Jarak bidang ke Jalan Utama (JU), Lebar Jalan (LJ). Pembentukan model berdasarkan bentuk fungsional yaitu Linier, Semi Log dan Double Log. kemudian diantara bentuk model tersebut dilakukan perhitungan koefisien determinasi (R^2) sehingga model dengan nilai koefisien (R^2) terbesar sebagai model yang digunakan dalam penelitian,

selanjutnya model terpilih akan dilakukan beberapa uji yang terdiri dari uji statistik dan asumsi klasik.

7. Uji Statistik

Setelah didapatkan model terpilih dilakukan pengujian model dengan uji statistik dilakukan uji Simultan (f) dan Uji Parsial (t) dengan membandingkan nilai $f_{hitung} > f_{tabel}$ maka variabel bebas secara bersamaan berpengaruh terhadap nilai tanah dan jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka diartikan bahwa variabel bebas secara individual berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah, dan sebaliknya jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ maka variabel bebas dianggap tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat. dan uji T dengan tingkat kepercayaan 95% atau nilai signifikansi $< 0,05$. Sehingga dengan jumlah Variabel (K) 8 dan jumlah sampel (n) 58 didapatkan hasil :

$$\begin{aligned} T_{tabel} &= t (\alpha/2 ; n. k-1) \\ &= t (0,05/2 ; 58 - 7-1) \\ &= t (0,025 ; 50) = 2.00856 \end{aligned}$$

Dengan demikian di dapatkan besarnya T_{tabel} 2.00856

$$\begin{aligned} F_{tabel} &= K - 1 (n - K) \\ &= 7 ; 50 \\ &= 2,20 \end{aligned}$$

Dengan demikian di dapatkan besarnya F_{tabel} 2.20

8. Uji Asumsi Klasik

Dalam uji ini dilakukan dua uji yaitu Uji multikolinieritas bertujuan untuk mengetahui hubungan linier antara variabel bebas dengan variabel terikat dari hasil nilai toleransi atau nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Batas *tolerance* $> 0,10$ dan batas *VIF* $< 10,00$ sehingga dapat disimpulkan tidak terdapat multikolinieritas diantara variabel bebasnya (Ghozali, 2016). Yang kedua uji Heteroskedastisitas untuk mengetahui model regresi memiliki ketidaksamaan

varian. Sehingga dari variabel yang telah lolos uji menghasilkan model nilai tanah.

Proses dari pengolahan uji statistik dan uji asumsi klasik dapat dilihat dalam lampiran B

9. Model Nilai Tanah

Setelah dilakukan beberapa tahapan uji maka diperoleh model nilai tanah kemudian model ini digunakan untuk mengetahui nilai tanah bidang lain pada lokasi penelitian dengan visualisasi berupa peta nilai tanah kelurahan Way Hui tahun 2021.

V. SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di kelurahan Way Hui Kecamatan Jati Agung, Pada bagian akhir penulisan skripsi ini dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Hasil model nilai tanah kelurahan Way Hui adalah model Linier dengan persamaan $NT = \beta_0 1232537,985 + 192,270 LT + (-850,653) UNV + 248,391 JPT + 4355,899 JU + 227142,963 LJ + 345199,6$ dengan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar 63,2 %.
2. Variabel bebas yang berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan nilai tanah di kelurahan Way Hui diantaranya adalah Luas Tanah (LT), Jarak Ke Itera (UNV), Jarak ke Pintu Tol (JPT), Jarak ke jalan umum (JU) dan Lebar jalan(LJ), sedangkan Jarak ke Kantor Desa (KD) dan Jarak RS Airan Raya (RS) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah di kelurahan Way Hui.
3. Hasil Perhitungan Nilai tanah dengan model regresi pada tahun 2021 nilai tertinggi yang berpusat pada Jl. Airan Raya merupakan akses jalan menuju ke perkotaan dan dengan harga tertinggi Rp3.100.000

5.2 Saran

Adapun saran yang dapat disampaikan dalam kesempatan ini adalah

1. Pengambilan data nilai tanah sebaiknya memperbanyak sampel data dan dari berbagai sumber data bukan hanya penawaran saja tetapi dari transaksi jual beli, sehingga harga tanah dalam penelitian akan mendekati harga yang sebenarnya.
2. Dalam penentuan variabel bebas dan metode yang digunakan perlu dilakukan kajian lebih sesuai dengan kondisi di lokasi penelitian sehingga akan di dapatkan model yang lebih baik dengan tingkat kejelasan yang tinggi.
3. Penggunaan metode Analisis linier berganda untuk menghitung estimasi atau prediksi pada penelitian ini kurang efektif, akan tetapi untuk menjadikan hasil regresi yang lebih efektif dan akurat sebaiknya perlu dipertimbangkan dalam pemilihan model.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 2013. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badan Pusat Statistik. (2020). *Kecamatan Jati Agung Dalam Angka 2020*.
- Direktorat Jenderal Pajak. (1999). Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tentang *Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak.
- Dwitrika, Oriestha. (2016) “ *Identifikasi Pengaruh dari Keberadaan Kampus ITERA terhadap Perubahan Guna dan Harga Lahan di Wilayah sekitarnya*”. Institut Teknologi Sumatera
- Ghozali, I. (2018). Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 25.
- Ghozali. (2016). Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- N Dita Putra (2011), “*Faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada property*”
- Padilah, T. N., & Adam, R. I. (2019). *Analisis regresi linier berganda dalam estimasi produktivitas tanaman padi di Kabupaten Karawang*. Jurnal Pendidikan Matematika Dan Matematika.
- Parmadi, A. (2019). *Pemetaan Zona Nilai Tanah Menggunakan Metode Analytical Hierarchy Process (Ahp) Studi Kasus: Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. DI Yogyakarta* : ITN Malang
- Peraturan Menteri Keuangan No. 173 Tahun 2020 tentang *Penilaian oleh Penilai pemerintah*
- Pratiwi Asri.,Ihsanudin (2016), “*Dampak Keberadaan Universitas Trunojoyo Madura Terhadap Nilai Tanah Yang Ada di Sekitarnya*”, Universitas Trunojoyo Madura.
- Rifai, M. (2019). *Pengaruh Keberadaan Institut Teknologi Sumatera Terhadap nilai tanah* . 2-5

- Sihombing, S., Subiyanto, S & Amarrohman, F.J (2018) “*Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Sengan Menggunakan Metode SIG (Studi kasus : Kecamatan Tembalang)*,” Jurnal Undip 11-21
- Soemadi, H. (1994). *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*.
- Undang – Undang No 38 tahun 2004 tentang *Jalan*
- Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan dasar Pokok Agraria*
- Vara Diba Kusumo, A. D., Kahar, S., Subiyanto, S., & Awaluddin, M. (2015). *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang ; Universitas Diponegoro*).
- Wredati, R. I. (2021). *Kajian Nilai Tanah di Daerah Sub Urban (Studi Kasus di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul) : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*.