

## Analisis Nilai Jual Tanah Untuk Perumahan di Kabupaten Tebo (Studi Kasus Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah)

Erwanto, Zulkifli Alamsyah dan Emilia

Program Magister Ilmu Ekonomi Fak. Ekonomi Universitas Jambi

**Abstract.** This research is aimed to analyze the development of face value in Rimbo Bujang Sub-District and Tebo tengah Sub District; to get the different NJOP and Value market for Housing in Rimbo Bujang Sub-District and Tebo Tengah Sub-District; and to analyze mileage to Central Bussines District, overcrowding, and public facilities to face value for Housing in Rimbo Bujang Sub-District and Tebo Tengah Sub- district. This research used descriptive and quantitative analysis with studied in Rimbo Bujang Sub-District and Tebo tengah Sub-District. In quantitative analysis used Double regression wich SPSS and two tailed t test. The result of quantitative analysis shows mileage to District Center, overcrowding, and public facilities like PDAM and Mosque have positive and significant influence to face value in Tebo Tengah Sub-District and Rimbo Bujang Sub-District and have a different face value with society persfectif to development regional Tebo Tengah Sub-District and Rimbo Bujang Sub-District.

**Keywords:** *NJOP, Housing, overcrowding*

---

### PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan suatu perubahan yang mewujudkan suatu kondisi yang lebih baik secara materiil maupun spirituil. Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan satu kesatuan dari suatu proses pembangunan yang mencakup pengembangan alam (*nature*), pembangunan rumah (*shelter*), pembangunan dan pengembangan system jaringan (*network*) dari suatu sistem infrastruktur, perkembangan penduduk, dan pembangunan lingkungan sosial ekonomi dan budaya.

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang pemenuhan kebutuhannya terus diupayakan agar makin banyak bagian masyarakat dapat menempati rumah dengan lingkungan pemukiman yang layak, sehat dan serasi. Semakin meningkatnya kepadatan penduduk di daerah perkotaan mengakibatkan tingginya tingkat kebutuhan terhadap berbagai fasilitas dan sarana pelayanan kota seperti perumahan, fasilitas sosial yang meliputi prasarana

ibadah sebagai bentuk hubungan manusia dengan Penciptanya, fasilitas umum serta berbagai jaringan prasarana kota yang meliputi prasarana air minum. Permintaan akan perumahan dan sarana pemukiman yang lebih memadai mutlak diperlukan, sehingga tidak mengherankan bilamana adanya peningkatan akan permintaan perumahan sedangkan jumlah penawaran tetap, maka nilai jual tanah akan cenderung naik dan sebaliknya jika permintaan turun, maka harga cenderung turun (Hidayati, 2001)

Berdasarkan konsepsi rencana struktur tata ruang kawasan yang ada, banyak dasar pertimbangan yang dapat digunakan sebagai dasar penentuan struktur tata ruang yang akan dijadikan acuan bagi perencanaan pembangunan terpadu kawasan pemukiman yang lebih rinci. Mengacu pada RUTRK dan RBWK tingkat kecamatan, dapat dilakukan sinkronisasi ruang kawasan dalam rangka skala regional, atau yang dapat menunjukkan interaksi lokasional antara kawasan pemukiman dengan wilayah kelurahan

disekitarnya yang letaknya berdampingan, serta membentuk keterpaduan ruang dan kegiatan yang berlangsung di dalam ruang wilayah tersebut. Suatu rencana struktur memang belum memberikan gambaran lengkap mengenai interaksi fungsional (kegiatan) antara satu kawasan pemukiman dengan kawasan pemukiman lainnya; namun penyebaran pusat-pusat kegiatan dan system jaringan jalan perlu dipertimbangkan sebagai suatu petunjuk dalam memperkirakan terjadinya interaksi fungsional di antara pusat-pusat kegiatan yang satu sama lain dihubungkan oleh system jaringan jalan yang mendukung. Disamping itu, keragaman fungsi antar kawasan pemukiman yang ditunjukkan dengan tingkat pemanfaatan lahan yang paling intensif di masing-masing kawasan akan sangat membantu dalam menentukan pola pengembangan prasarana dan sarana fisik yang dibutuhkan kawasan pemukiman yang direncanakan.

Kesesuaian suatu rencana struktur ruang kawasan pemukiman dengan rencana tata ruang wilayah kota belum sepenuhnya menjamin tingkat aksesibilitas dan kemudahan pelayanan kepada masyarakat sasaran yang berada di kawasan perencanaan sekitarnya. Dalam hal ini tingkat kemudahan dan pencapaian masyarakat kawasan akan ditentukan oleh radius pelayanan dari prasarana dan sarana umum yang dikembangkan di kawasan pemukiman yang bersangkutan. Lokasi penempatan prasarana dan sarana umum, idelanya bersifat sentris terhadap areal dan masyarakat yang dilayani dengan dasar pertimbangan bahwa semakin sentral (dipusat) lokasi prasarana dan sarana pelayanan, akan semakin efisien pola pergerakan penduduk dalam ruang kawasan yang direncanakan.

Adanya persediaan lahan adalah mutlak untuk setiap usaha pembangunan, khususnya bagi daerah/kawasan yang relatif telah dibangun dan urbanized, lahan merupakan barang langka sehingga ketersediannya sangat sulit diupayakan,

terlebih lagi apabila sudah dikaitkan dengan aspek harga lahan pada kawasan yang memiliki karakteristik diatas.

Selain dapat digunakan untuk memprediksi nilai tanah di masa yang akan datang, penilaian tanah juga dapat bermanfaat untuk membantu pemerintah khususnya Pemerintah Daerah dalam menentukan besar dan peningkatan potensi pajak, terutama pajak bumi dan pembangunan (PBB) melalui NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), BPHTB, PPh perseorangan dan penerimaan SDA yang pada akhirnya akan meningkatkan pendapatan asli daerah terutama nilai jual tanah, perumahan, namun demikian sejalan dengan alam reformasi dan transparansi serta Undang-undang No. 22 tahun 1999 tentang pemerintahan daerah dan PP No. 25 tahun 2000 secara gamblang terlihat bahwa urusan perumahan dan pemukiman sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab dan wewenang daerah.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas para Bupati dan Walikota diharapkan mampu mengayomi, dan dapat menjembatani kepentingan semua lapisan masyarakat, untuk mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dan pada akhirnya akan juga menaikkan Pendapatan Asli daerah (PAD). Intensifnya proses transaksi jual beli perumahan berdasarkan nilai jual pasar diharapkan akan diperoleh peningkatan antara lain Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan walaupun pada kenyataannya adanya kecenderungan transaksi jual pasar yang meningkat rata-rata sampai dengan 300 persen yaitu sebesar Rp.300.000,- per meter persegi secara realitas tidak dijadikan sebagai dasar daripada proses transaksi jual beli, melainkan hanya pada nilai jual objek pajak yang rata-rata kenaikan tertingginya hanya 100 persen yaitu sebesar Rp. 100.000,- per meter persegi. Adapun tidak sejalan antara nilai jual pasar dengan nilai jual pajak disebabkan antara lain; nilai transaksi itu sendiri hanyalah merupakan kesepakatan antara si penjual dan pembeli

dan bukan merupakan nilai riil jual beli di masyarakat, disamping itu penetapan NJOP itu sendiri tidaklah sepenuhnya mengacu akan perkembangan perubahan nilai jual di pasaran melainkan cenderung mempertimbangkan nilai-nilai non teknis seperti tingkat sosial masyarakat sedangkan nilai jual pasar diatur melalui mekanisme pasar terbuka disamping kebijakan atas peruntukan tanah dimaksud. Sehingga cenderung para pihak yang melakukan transaksi akan menghindarkan diri dari beban pajak yang semestinya harus mereka bayar kepada pemerintah.

Melihat prospek dari penggunaan tanah sebagai areal perumahan yang cenderung meningkat dan berdasarkan arti penting dari penilaian nilai jual tanah, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor yang berpengaruh terhadap nilai jual tanah di perkotaan yaitu di Kabupaten Tebo dan memprediksi perubahan nilai jual tanah di masa datang. Adapun variable yang akan digunakan untuk menganalisis penilaian nilai jual tanah diantaranya yaitu : jarak lokasi tanah dari CBD dalam km, kepadatan penduduk, dan fasilitas umum yang meliputi air PAM, prasarana ibadah. Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari secara deskriptif variasi NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan NJP (Nilai Jual Pasar) tanah perumahan di Kabupaten Tebo dan Untuk mengetahui pengaruh jarak lokasi tanah ke pusat kabupaten, kepadatan penduduk dan ketersediaan fasilitas umum terhadap nilai jual tanah perumahan di Kabupaten Tebo.

## METODE PENELITIAN

Kategori data yang digunakan adalah data kerat lintang (cross sector) dari 5 (lima) kecamatan di Kabupaten Tebo selama tahun 2002. Hal ini berkaitan dengan faktor ketersediaan data yang akan digunakan dalam penelitian dimana data ini didapat dari :

1. Data transaksi nilai jual beli didapat dari harga transaksi antara penjual

dan pembeli yang diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan

2. Data Jarak lokasi lokasi dari CBD (*Central Bussines District*) km didapat dari peta Kabupaten Tebo
3. Data Kepadatan penduduk didapat dari Tebo Dalam Angka dan Badan Pusat Statistik (BPS) terutama data yang berkaitan dengan statistik kependudukan dan penggunaan lahan di Kabupaten Tebo.

Tujuan 1, analisis didahului dengan menggunakan Metode Deskriptif Kuantitatif, variasi NJOP dengan NJP akan disajikan dengan bentuk tabel Tabel dan Grafik, Analisis akan difokuskan kepada variasi dengan keterkaitan kedua variabel tersebut. Sedangkan tujuan 2, akan dianalisis dengan menggunakan model regresi linier berganda. Variabel bebas yang diduga berpengaruh terhadap variabel nilai jual tanah di Kab. Tebo adalah jarak lokasi tanah dari CBD dalam kilometer, kepadatan Penduduk, Fasilitas Umum.

Secara umum model jual tanah tersebut dapat disajikan sebagai berikut :

$$NJT = b_0 - b_1X_1 + b_2X_2 + b_3D_1 + b_4D_2 + \mu$$

Dimana :

NJT = Nilai jual tanah

$b_0$  = Konstanta

$b_1 \dots b_n$  = Koefien variabel bebas

$x_1$  = Jarak lokasi tanah (dalam km)

$x_2$  = Kepadatan penduduk di lokai perumahan

D = Fasilitas umum diberikan score 0, score 1 diberikan untuk tanah yang memiliki fasilitas umum score terendah 0 diberikan untuk tanah yang tidak memiliki fasilitas umum

$D_1$  = Angka 1 untuk perumahan yang memiliki sarana air PAM dan angka 0 untuk perumahan yang tidak memiliki sarana air PAM

$D_2$  = Angka 1 untuk perumahan yang memiliki prasarana ibadah khususnya muslim tertutup dan angka 0 untuk perumahan yang

tidak memiliki prasarana ibadah khususnya muslim  
 $\mu$  = Residu

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Determinan Nilai Jual Tanah di Kecamatan Tebo Tengah**

Analisa yang digunakan dalam pembahasan ini adalah analisis regresi linear berganda. Model ini dipilih untuk menguji kebenaran hipotesis yang menyatakan bahwa jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk dan ketersediaan prasarana wilayah mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Tebo Tengah.

Dari uji regresi terhadap Kecamatan Tebo Tengah, maka diperoleh hasil sebagai berikut :

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \alpha_3 D_1 + \alpha_4 D_2$$

$$Y = 54406 - 454,473 X_1 + 35,101 X_2 + 3732,27 D_1 - 30107 D_2$$

(-0,321) (0,317) (0,742) (-2,910)

F-Hit = 4,149

Catatan :

$R^2 = 0,399$

Angka Dalam Kurung adalah t-hitung

$$\text{Log}Y = \alpha_0 + \alpha_1 \text{Log}X_1 + \alpha_2 \text{Log}X_2 + \alpha_3 \text{Log}D_1 + \alpha_4 \text{Log}D_2$$

$$\text{Log}Y = 38.396 - 0,976 X_1 - 0,0308 X_2 + 3817 D_1 + 1184 D_2$$

(-0,993) (-0,713) (0,818) (0,148)

F-Hit = 1,383

Catatan :

$R^2 = 0,181$

Angka Dalam Kurung adalah t-hitung

$$\text{Log}Y = \alpha_0 + \alpha_1 \text{Log}X_1$$

$$\text{Log}Y = 36.026 - 1,218 X_1$$

(-1,727)

F-Hit = 2,982

Catatan :

$R^2 = 0,096$

Angka Dalam Kurung adalah t-hitung

$$\text{Log}Y = \alpha_0 + \alpha_2 \text{Log}X_2$$

$$\text{Log}Y = 1.621 - 0,90649 X_2$$

(-0,261)

F-Hit = 0,068

Catatan :

$R^2 = 0,002$

Angka Dalam Kurung adalah t-hitung

$$\text{Log}Y = \alpha_0 + \alpha_3 \text{Log}D_1$$

$$\text{Log}Y = 1.472 + 0,0011 D_1$$

(0,926)

F-Hit = 0,858

Catatan :

$R^2 = 0,030$

Angka Dalam Kurung adalah t-hitung

Dari persamaan 1 nilai konstanta sebesar 54406 berarti  $X_1, X_2, D_1, D_2$  konstan maka Nilai Jual Tanah di Kecamatan Tebo Tengah akan meningkat sebesar Rp. 54.406 per  $M^2$ . Karena Tebo Tengah dekat dengan pusat bisis/kota maka nilai jual tanah relatif tinggi. Koefisien determinasi atau  $R^2$  sebesar 0, 399 atau 39,9 % menunjukkan bahwa variabel independen dalam hal ini variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, ketersediaan prasarana umum PDAM dan ketersediaan prasarana ibadah mempengaruhi sebesar 73,2 % terhadap perubahan variabel dependen (nilai jual tanah di Kecamatan Tebo Tengah).

Dari uji regresi diketahui nilai signifikansi F adalah sebesar 0,033 kurang dari 5%, maka jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, ketersediaan prasarana umum PDAM dan ketersediaan prasarana ibadah secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Tebo Tengah. Nilai signifikansi t lebih kecil dari 5% maka variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, ketersediaan prasarana umum PDAM dan ketersediaan prasarana ibadah

secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai jual tanah.

Dari persamaan diatas diperoleh variabel prasarana wilayah yang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Tebo Tengah. Penulis menganggap pengaruh yang tidak signifikan ini sebagai akibat adanya kesenjangan data, sehingga kemudian penulis melakukan uji *double log*. Dari persamaan tersebut juga diperoleh hasil yang tidak signifikan sehingga kemudian penulis melakukan uji pada masing-masing variabel hingga diperoleh pada persamaan 3 sampai 5 diatas.

Variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota mempunyai nilai signifikansi sebesar 0,095 lebih kecil dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0,10$  secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah. Variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota mempunyai nilai koefisien beta sebesar 36,026 sehingga dapat diinterpretasikan bahwa jika jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota naik sebesar 1 % maka nilai jual tanah akan naik sebesar 36,026%. Hal ini menunjukkan adanya arah perkembangan wilayah, yang berimplementasi jika makin dekat jarak suatu lokasi atau wilayah dengan pusat bisnis/kota maka harga tanah akan semakin mahal.

Variabel kepadatan penduduk tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Tebo Tengah. Hal ini mengingat Kecamatan Tebo Tengah berdekatan dengan ibukota kabupaten/ pusat bisnis sehingga secara nyata memang telah memiliki penduduk yang cukup padat dibandingkan dengan Kecamatan lain.

Variabel ketersediaan sarana umum air PDAM dan sarana ibadah juga tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Tebo Tengah, hal ini mungkin diakibatkan sebagian penduduk masih menggunakan air sumur, sehingga keberadaan sarana umum

berupa air PDAM tidak memberikan pengaruh yang signifikan.

Variabel prasarana wilayah (jalan, listrik) mempunyai nilai signifikansi sebesar 0,007 lebih kecil dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah. Variabel prasarana wilayah (jalan, listrik) mempunyai nilai koefisien beta sebesar 30107,378 sehingga dapat diinterpretasikan bahwa jika prasarana wilayah (jalan, listrik) ada atau disediakan maka nilai jual tanah akan naik sebesar Rp. 30.107,378 Hal ini menunjukkan adanya arah perkembangan wilayah, yang berimplementasi jika makin dekat jarak suatu lokasi atau wilayah dengan pusat bisnis/kota amaka harga tanah akan semakin mahal.

**Determinan Nilai Jual Tanah di Kecamatan Rimbo Bujang**

Analisa yang digunakan dalam pembahasan ini adalah analisis regresi linear berganda. Model ini dipilih untuk menguji kebenaran hipotesis yang menyatakan bahwa jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk dan ketersediaan prasarana wilayah mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang.

Dari uji regresi diperoleh hasil :

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \alpha_3 D_1 + \alpha_4 D_2$$

$$Y = 7582.77 - 1894,76 X_1 + 88.329 X_2 + 1966,607 D_1 + 10.161,145 D_2$$

$$(0,235) \quad (0,563) \quad (-1,153) \quad (0,594)$$

$$F\text{-Hit} = 2,797$$

Catatan :

$$R^2 = 0,309$$

Angka Dalam Kurung adalah t-hitung

$$\text{Log}Y = \alpha_0 + \alpha_1 \text{Log}X_1 + \alpha_2 \text{Log}X_2 + \alpha_3 \text{Log}D_1 + \alpha_4 \text{Log}D_2$$

$$\text{Log}Y = 1.962 - 0,289 X_1 + 1,077 X_2 + 0,00112 D_1 + 0,04864 D_2$$

$$\begin{aligned} & (-1,100) \quad (1,147) \\ (0,090) \quad (0,200) \\ F\text{-Hit} &= 3,691 \\ \text{Catatan :} \\ R^2 &= 0,371 \\ & \text{Angka Dalam Kurung adalah t-hitung} \end{aligned}$$

$$\text{LogY} = \alpha_0 + \alpha_1 \text{LogX}_1$$

$$\begin{aligned} \text{LogY} &= 4.705 - 0,497 X_1 \\ & \quad (-3,776) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} F\text{-Hit} &= 14,258 \\ \text{Catatan :} \\ R^2 &= 0,337 \\ & \text{Angka Dalam Kurung adalah t-hitung} \end{aligned}$$

$$\text{LogY} = \alpha_0 + \alpha_2 \text{LogX}_2$$

$$\begin{aligned} \text{LogY} &= -0.532 + 2,069 X_2 \\ & \quad (3,649) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} F\text{-Hit} &= 13,318 \\ \text{Catatan :} \\ R^2 &= 0,322 \\ & \text{Angka Dalam Kurung adalah t-hitung} \end{aligned}$$

$$\text{LogY} = \alpha_0 + \alpha_3 \text{LogD}_1$$

$$\begin{aligned} \text{LogY} &= 4.309 + 0,206 D_1 \\ & \quad (2,111) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} F\text{-Hit} &= 4,456 \\ \text{Catatan :} \\ R^2 &= 0,137 \\ & \text{Angka Dalam Kurung adalah t-hitung} \end{aligned}$$

$$\text{LogY} = \alpha_0 + \alpha_3 \text{LogD}_2$$

$$\begin{aligned} \text{LogY} &= 4.398 - 0,0207 D_2 \\ & \quad (-0,075) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} F\text{-Hit} &= 0,006 \\ \text{Catatan :} \\ R^2 &= 0,000 \\ & \text{Angka Dalam Kurung adalah t-hitung} \end{aligned}$$

Dari persamaan diatas nilai konstanta sebesar 7582,775 berarti  $X_1$ ,  $X_2$ ,  $D_1$ ,  $D_2$  konstan maka Nilai Jual Tanah di Kecamatan Rimbo Bujang akan meningkat sebesar Rp. 7.582,775 per  $M^2$ . Koefisien determinasi atau  $R^2$  sebesar 0, 309 atau

30,9 % menunjukkan bahwa variabel independen dalam hal ini variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, ketersediaan prasarana umum PDAM dan ketersediaan prasarana ibadah mempengaruhi sebesar 69,1 % terhadap perubahan variabel dependen (nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang). Sisa dari koefisien determinasi sebesar 26,8 % dipengaruhi oleh variabel lain selain variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, ketersediaan prasarana umum PDAM dan ketersediaan prasarana ibadah.

Dari uji regresi diketahui nilai signifikansi F adalah sebesar 0,048 kurang dari 5%, maka jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, ketersediaan prasarana umum PDAM dan ketersediaan prasarana ibadah secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang. Dari persamaan diatas diperoleh hasil bahwa secara simultan jarak lokasi ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, sarana umum (PDAM dan sarana ibadah) serta prasarana wilayah (jalan, listrik) memiliki pengaruh yang signifikan, namun secara parsial tidak. Penulis menganggap pengaruh yang tidak signifikan ini sebagai akibat adanya kesenjangan data, sehingga kemudian penulis melakukan uji *double log*. Dari persamaan tersebut juga diperoleh hasil yang tidak signifikan sehingga kemudian penulis melakukan uji pada masing-masing variabel hingga diperoleh pada persamaan 3 sampai 6 diatas.

Variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota mempunyai nilai signifikansi sebesar 0,001 lebih kecil dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah. Variabel jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota mempunyai nilai koefisien beta sebesar 4,705 sehingga dapat diinterpretasikan bahwa jika jarak lokasi tanah ke pusat bisnis/kota naik sebesar 1 % maka nilai jual

tanah akan naik sebesar 4,705 %. Hal ini menunjukkan adanya arah perkembangan wilayah, yang berimplementasi jika makin dekat jarak suatu lokasi atau wilayah dengan pusat bisnis/kota maka harga tanah akan semakin mahal.

Variabel kepadatan penduduk mempunyai nilai signifikansi sebesar 0,001 lebih kecil dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah. Variabel jumlah penduduk mempunyai nilai koefisien beta sebesar minus 0,532 sehingga dapat diinterpretasikan bahwa jika jumlah penduduk naik sebesar 1 % maka nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang akan turun sebesar 0,532 dan sebaliknya.

Variabel ketersediaan sarana umum air PDAM dan sarana ibadah mempunyai nilai signifikansi sebesar 0,044 lebih kecil dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah. Variabel ketersediaan sarana umum air PDAM dan sarana ibadah mempunyai nilai koefisien beta sebesar 4,309 sehingga dapat diinterpretasikan bahwa jika ketersediaan sarana umum air PDAM dan sarana ibadah ada atau disediakan maka nilai jual tanah akan naik sebesar Rp. 4,309,-.

Variabel prasarana wilayah (jalan, listrik) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang.

### **Hubungan antara Nilai Jual Tanah dengan Perspektif Masyarakat terhadap Pengembangan Wilayah**

Persepsi masyarakat mengenai aspek Pengembangan wilayah meliputi pendapat masyarakat tentang pertumbuhan penduduk, pendapatan perkapita, mobilitas penduduk, perkembangan sektor usaha dan perkembangan sektor pendidikan pada masing-masing kecamatan, dimana untuk penilaiannya dilakukan *score*, yaitu :

Score 5 = sangat tinggi  
Score 4 = tinggi

Score 3 = Biasa  
Score 2 = Rendah  
Score 1 = Sangat Rendah

Dari uji beda antara kecamatan Tebo Tengah dan Kecamatan Rimbo Bujang mengenai aspek pertumbuhan penduduk memperlihatkan hasil sebagai berikut:

#### **Aspek Pertumbuhan Penduduk**

“ Ada perbedaan yang signifikan antara Kaitan Kepadatan Penduduk terhadap Nilai Jual Tanah di Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah” diterima. Artinya berdasarkan bukti empirik yang diperoleh ditemukan adanya perbedaan kaitan antara nilai jual tanah terhadap aspek pertumbuhan penduduk di kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah.

#### **Aspek Pendapatan Perkapita**

“ Ada perbedaan yang signifikan antara Kaitan Pendapatan Perkapita terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah” diterima. Artinya berdasarkan bukti empirik yang diperoleh ditemukan adanya perbedaan kaitan antara nilai jual tanah terhadap aspek pendapatan perkapita di kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah.

#### **Aspek Mobilitas Penduduk**

“ Ada perbedaan yang signifikan antara Kaitan Mobilitas Penduduk terhadap Nilai Jual Tanah di Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah” diterima. Artinya berdasarkan bukti empirik yang diperoleh ditemukan adanya perbedaan kaitan antara nilai jual tanah terhadap aspek mobilitas penduduk di kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah.

#### **Aspek Perkembangan Sektor Usaha**

“ Ada perbedaan yang signifikan antara Aspek Perkembangan Sektor Usaha dalam kaitannya terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah” diterima. Artinya berdasarkan bukti empirik yang diperoleh ditemukan adanya perbedaan kaitan antara nilai jual tanah terhadap aspek perkembangan sektor usaha di kecamatan

Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah.

### **Aspek Perkembangan Sektor Pendidikan**

“ Ada perbedaan yang signifikan antara Aspek Perkembangan Sektor Pendidikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah” diterima. Artinya berdasarkan bukti empirik yang diperoleh ditemukan adanya perbedaan kaitan antara nilai jual tanah terhadap aspek perkembangan sektor pendidikan di kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah.

### **KESIMPULAN**

1. Jarak Lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk , ketersediaan sarana umum (Air PDAM dan sarana ibadah) dan prasarana wilayah) dan prasarana wilayah (jalan, listrik) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Tebo Tengah;
2. Jarak Lokasi tanah ke pusat bisnis/kota, kepadatan penduduk, ketersediaan sarana umum (Air PDAM dan sarana ibadah) dan prasarana wilayah) dan prasarana wilayah (jalan, listrik) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai jual tanah di Kecamatan Rimbo Bujang;
4. Dengan perspektif masyarakat terhadap pengembangan wilayah di Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah yang dilihat dari aspek pertumbuhan Penduduk, pendanaan perkapita, mobilitas penduduk, perkembangan sektor usaha dan perkembangan sektor pendidikan diketahui bahwa terdapat perbedaan yang nyata antara Kecamatan Rimbo Bujang dan Kecamatan Tebo Tengah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Gudjarati Damodar, *Ekonometrika Dasar*, Terjemahan oleh Sumarno Zein. Drs. Ak. MBA, Penerbit Erlangga Jakarta 1995

Hayati Wahyu, Dra. M.Si. Budi Harjanto, Adv. Dem M.Si. *Konsep dasar Penilaian Properti*, Edisi Pertama BPFE Yogyakarta, 30 Juli 2001

Haryoto, *Faktor Fisik Tanah dan Lokasi serta Pengaruhnya dalam Harga Jual Tanah (Studi Kasus : Kotamadya Denpasar)* Tesis S2, Program studi MEP, Program Pasca sarjana, UGM Yogyakarta, 1997

Mardiono, Drs, MBA, *Perpajakan*, Edisi Revisi Tahun 2002, Penerbit Andi Yogyakarta, Januari 2002

Mudjiono, 1997, *Analisa Variasi Harga Tanah di Yogyakarta Periode 1997*. Tesis S2 Program studi MEP Program Pasca Sarjana UGM Yogyakarta

Nasuscha, Chaizi, M. PPKN. *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan atas tanah Jakarta*, Indonesia, 1985.

Niswan, Ahmad. 2004. *Analisis Nilai Jual Tanah untuk Perumahan di Kota Jambi* Tesis S2 Program studi MEP Program Pasca Sarjana UNJA, Jambi

Sidik, Machfud, *Model Penilaian Tanah Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*, Penerbit yayasan Bina Umat Sejahtera, 1988.

Subarkah, Johan, *Analisis Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah, Dalam Jual Agro Ekonomika*. No. 1 Juli 1996, Penerbit Oleh yayasan Agro Ekonomika 1996

Suparmoko, 2002, *Tesis, penilaian Harga Tanah untuk Penggunaan Perumahan di Kota Yogyakarta Periode 2001*, Tesis S2 Program studi MEP UGM Yogyakarta.