

**ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
AKIBAT PENGARUH PEMBANGUNAN BANDARA INTERNASIONAL
JAWA BARAT DENGAN MENGGUNAKAN SIG
(Studi Kasus : Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka)**

Farid Burhanudin Y, Sawitri Subiyanto, Fauzi Janu A. *)

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang, Telp.(024)76480785, 76480788
Email: faridburhanudin01@gmail.com

ABSTRAK

Pada saat ini Indonesia sedang dalam tahap pembangunan yang cukup besar mulai dari pembangunan fasilitas umum, jalan, dan lainnya. Pengaruh dari pembangunan ini dirasa cukup besar dampaknya bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang berada pada kawasan pembangunan. Salah satu contohnya yaitu pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) yang berada di kawasan Majalengka yaitu Kecamatan Kertajati dampaknya yaitu naiknya harga nilai tanah yang cukup signifikan yang mengakibatkan harga tanah di sekitar kawasan pembangunan melonjak. Oleh sebab itu diperlukan informasi nilai tanah yang dipresentasikan dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah guna dijadikan sebagai pertimbangan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu nilai jual objek pajak (NJOP).

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode penilaian masal caranya dengan melakukan wawancara menggunakan formulir SPT. 112 –A dari Badan Pertanahan Nasional. Data yang digunakan adalah 503 sampel dan dokumen data NJOP bumi Kecamatan Kertajati tahun 2016. Metode pengolahan data yang digunakan adalah regresi linier berganda, menghitung pengaruh aksesibilitas dan faktor lokasi terhadap sampel harga tanah. Serta menghitung peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara membandingkan antara NIR tahun 2016 dengan NJOP dari DPPKAD tahun 2016.

Perubahan harga tanah yang terjadi di Kecamatan Kertajati pada saat pembangunan BIJB terjadi peningkatan yang signifikan dengan peningkatan yang tertinggi berada pada zona 23 yaitu sebesar 280% dan terendah pada zona 11 dan 63 sebesar 45%. Sedangkan berdasarkan perbandingan harga antara NJOP dengan harga tanah dari zona nilai tanah (ZNT) hasil survei ketika pembangunan BIJB serta perhitungan pajak bumi dan bangunan (PBB) atas bumi (tanah) menunjukkan adanya peningkatan PBB atas bumi (tanah) di Kecamatan Kertajati rata-rata berkisar 89%, dengan nilai tertinggi berada pada Kelurahan Mekarmulya sebesar 99% dan terendah berada pada Kelurahan Kertajati sebesar 50%.

Kata Kunci NJOP, PBB, ZNT, SIG.

ABSTRACT

At this time Indonesia is in the stage of a fairly large development starting from the construction of public facilities, roads, and others. The impact of this development is considered to be quite large impact for the community, especially for people who are in the area of development. One example is the development of West Java International Airport (BIJB) located in the area of Majalengka Kertajati District the impact is the rise in the price of land value is quite significant which caused the price of land around the development area soared. Therefore it is necessary to inform the value of the land presented in the form of Land Value Zone map to serve as the basic consideration of the imposition of Land and Building Tax which is the selling value of tax object (NJOP).

Data collection method used is to use mass valuation method by doing interview using SPT form. 112-A from the National Land Agency. The data used are 503 samples and data documents NJOP Kertajati District of 2016. Data processing method used is multiple linear regression, calculate the influence of accessibility and location factors to the sample price of land. And calculate the increase of Land and Building Tax by comparing between NIR 2016 with NJOP from DPPKAD 2016.

Changes in land prices that occurred in Kertajati Sub-district at the time of BIJB development increased significantly with the highest increase was in zone 23 which is 280% and the lowest in zones 11 and 63 by 45%. While based on price comparison between NJOP and land price of land value zone (ZNT) result of survey when development of BIJB and calculation of land and building tax (PBB) on earth (land) indicate an increase of PBB to earth (land) in Kecamatan Kertajati average ranged 89%, with the highest value being in Mekarmulya Village 99% and the lowest is in Kertajati Village by 50%

Keywords : NJOP, PBB, ZNT, GIS.

*)Penulis, Penanggungjawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Pada saat ini Indonesia sedang dalam tahap pembangunan yang cukup besar mulai dari pembangunan fasilitas umum, jalan, dan lainnya. Pengaruh dari pembangunan ini dirasa cukup besar dampaknya bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang berada pada kawasan pembangunan itu sendiri baik dampak positif maupun dampak negatifnya.

Salah contoh satu pembangunan yang cukup berpengaruh pada masyarakat yaitu pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) yang berada di kawasan Majalengka yaitu Kecamatan Kertajati cukup berdampak besar bagi masyarakat yaitu dalam hal naiknya harga nilai tanah yang cukup signifikan yang megakibatkan harga tanah di sekitar kawasan pembangunan melonjak.

Pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat cukup berpengaruh pada perubahan harga nilai tanah itu sendiri, pengaruh ini cukup signifikan bagi beberapa desa yang terkena dampak langsung dari pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat tersebut, perubahannya menyebabkan kenaikan harga yang sangat signifikan di bandingkan sebelum adanya pembangunan tersebut. Pengaruh dari pembangunan Bandara Internasional tersebutlah yang menarik untuk dikaji karena dapat menunjukkan perubahan harga tanah dari beberapa tahun pada saat pembangunan tersebut dilakukan sampai sekarang, selain itu kita dapat mengetahui apakah pemerintah Kabupaten Majalengka melakukan reklasifikasi harga tanah untuk NJOP yang di tujukan sebagai pendapatan asli daerah.

I.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana analisis perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka berdasarkan harga pasar tahun 2016 yang diakibatkan pengaruh pembuatan Bandara Internasional Jawa Barat?
2. Berapa besar potensi peningkatan NJOP hasil survei harga pasar tahun 2016 jika dibandingkan dengan data NJOP dari DPPKAD 2016?

I.3 Batasan Masalah

Penelitian ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut :

1. Metode penilaian tanah menggunakan penilaian masal dengan pendekatan perbandingan harga pasar dan tidak memperhatikan properti khusus, dimana faktor penentu nilai tanah hanya dibatasi pada faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu jarak terhadap jalan Tol, jarak terhadap Jalan, jarak terhadap kantor Kecamatan, jarak terhadap Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) dan lebar jalan.

2. Pengumpulan data nilai tanah untuk penelitian ini menggunakan jenis data transaksi dan penawaran yang ditujukan untuk mendapatkan harga tanah pasar wajar.
3. Metode pembuatan model yang digunakan adalah regresi linier berganda dan untuk ketepatan model dilakukan perhitungan koefisien korelasi (r), uji-t dan uji-F. Kriteria pembatasan kelas nilai tanah hanya dibagi dalam 8 kelas.
4. Peta yang dihasilkan menggunakan skala 1 : 150.000 dengan sistem datum dan koordinat UTM 49S, dengan skala informasi atau ketelitian 1 : 10.000.

I.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perubahan harga tanah tahun 2016 secara aktual melalui Peta Zona Nilai Tanah.
2. Untuk menganalisis seberapa besar perbandingan NJOP yang di akibatkan oleh pengaruh pembuatan bandara Internasional Jawa Barat bila berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah.

I.5 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut:

1. Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Kertajati, kabupaten majalengka.
2. Citra yang digunakan adalah Citra resolusi tinggi.
3. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah menggunakan perangkat lunak *ArcGis*.
4. Data transaksi jual beli tanah yang diteliti dari bulan Januari 2016 sampai bulan Agustus 2016.
5. Metode penilaian menggunakan penilaian masal, dengan pendekatan perbandingan penjualan, dimana faktor penentu nilai tanah hanya dibatasi pada faktor lokasi dan aksesibilitas.

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Gambaran Umum Lokasi Studi Kasus

Lokasi penelitian terletak di Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka. Kecamatan kertajati terletak pada koordinat $108^{\circ} 03' BT - 108^{\circ} 15' BT$ dan $6^{\circ} 37' LS - 6^{\circ} 46' LS$. Kertajati terletak di bagian utara Kabupaten Majalengka.

II.2 Penilaian Tanah

II.2.1 Pengertian Penilaian Tanah

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu property bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran.

Penilaian (*valuation / appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, walaupun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kemampuan dan obyektifitas si penilai. Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu property (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan (Hidayati & Harjanto, 2003).

II.2.2 Penyesuaian Penilaian tanah

Berdasarkan Trisnaningsih (2008) diperlukan penetapan besarnya persentase penyesuaian dari hasil sirvei lapangan untuk mendapatkan nilai bidang tanah yang meliputi.

- a. Jenis data dengan mengacu pada jenis data harga transaksi. Penyesuaian jenis data memiliki ketentuan sebagai berikut :
 Transaksi : 0%
 Penawaran : 0 – 20%
 Dengan arah penyesuaian negative (-).
- b. Status hak dengan mengacu pada status kepemilikan Hak Milik. Penyesuaian status hak memiliki ketentuan sebagai berikut :
 HM : 0%
 HGB/HGU : 2 – 10 %
 Non sertifikat : 10 – 30 %
 Dengan arah penyesuaian positif (+).
- c. Waktu transaksi dengan mengacu pada saat penilaian atau pengesahan peta Zona Nilai Tanah yaitu tanggal 31 Desember tahun berjalan. Penyesuaian waktu transaksi didasarkan pada data inflasi pada kurun waktu transaksi didasarkan pada kurun waktu berjalan yaitu (nilai inflasi pertahun ± 10) dikalikan dengan selisih waktu antara waktu transaksi dan waktu acuan dengan arah penyesuaian positif (+)

II.3 Pajak

II.3.1 Pengertian Pajak

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pajak diartikan sebagai pungutan wajib, biasanya berupa uang yang harus dibayar oleh penduduk sebagai sumbangan wajib kepada negara atau pemerintah sehubungan dengan pendapatan, pemilikan, harga beli barang, dan sebagainya.

Menurut Adriani (1992), pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

II.3.2 Pajak Bumi dan Bangunan

PBB dimaksudkan untuk menyederhanakan peraturan pajak lama yang belum memiliki dasar hukum yang kuat. Pembaruan sistem pajak ni

meliputi berbagai pungutan atas tanah dan bangunan, tarif pajak dan cara pembayaran, dengan harapan kesadaran masyarakat akan meningkat sehingga penerimaan PBB juga akan meningkat. PBB awalnya merupakan pajak pusat, tetapi kemudian diserahkan kepada daerah untuk dikelola oleh masing-masing daerah. Pengelolaan PBB ini diserahkan kepada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).

II.4 Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

II.4.1 Penentuan Sampel

Sampel dipilih dengan teknik *purposive*, yaitu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari karakteristik desa atau kecamatan tersebut, secara proporsional pada penggunaan tanah pemukiman, komersial dan pertanian yang dalam pasartanah direfleksikan dalam satu zona nilai tanah, sedangkan untuk zona diatas 10x10 cm jumlah sampel minimal adalah lima. Untuk kelebihan setiap 10x10cm jumlah sampel ditambah dua, demikian seterusnya setiap kelipatan 10x10cm. Sampel yang dipilih diupayakan berupa bidang tanah kosong yang mengacu pada peta dasar yang digunakan sebagai peta kerja yang ada.

II.5 Analisis Regresi Linier Berganda

II.5.1 Pemodelan Regresi Berganda

Analisis regresi pada dasarnya adalah studi mengenai ketergantungan variabel dependen (terikat) dengan satu atau lebih variabel independen (variabel penjelas/bebas), dengan tujuan untuk mengestimasi dan/atau memprediksi rata-rata populasi atau nilai rata-rata variabel dependen berdasarkan nilai variabel independen yang diketahui (Gujarati, 2003). Analisis regresi merupakan bagian integral dalam peramalan. Maksud dari peramalan adalah berdasarkan data yang diolah dengan cara statistik yang kemudian menarik sebuah kesimpulan. Analisis regresi digunakan untuk mengetahui sampai sejauh mana suatu variabel berpengaruh pada variabel lainnya atau beberapa variabel lainnya (Sunnyoto, 2007). Untuk membuat perbedaan, variabel bebas umumnya dilambangkan dengan notasi $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$ dan variabel tak bebas umumnya dilambangkan dengan notasi Y . Model regresi berganda secara umum dapat dinyatakan dengan persamaan :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + \dots + b_nX_n \dots \dots \dots (I.1)$$

Keterangan :

- Y = variabel terikat (*dependent*)
- a = konstanta
- b = nilai koefisien regresi
- X = variabel bebas (*independent*)
- n = nomer urut variabel

II.5.2 Pengujian Model

Pengujian model dilakukan untuk mendapatkan nilai hasil prediksi dengan melakukan pengujian yaitu meliputi uji kriteria ekonomi, uji kriteria statistik meliputi uji t, uji F, dan uji

determinasi atau uji R^2 , serta uji kriteria asumsi klasik uji ekonometrik meliputi uji Multikolinieritas.

Menurut Hartono (2008) uji kriteria ekonomi dilakukan untuk membandingkan kesesuaian tanda koefisien regresi hasil analisis dengan teori atau anggapan umum yang menjadi landasan awal.

Sementara uji kriteria statistik dilakukan untuk mengetahui apakah kriteria statistik dari model yang dihasilkan terpenuhi. Uji kriteria statistik meliputi uji signifikansi parameter dengan uji t, uji signifikansi regresi dengan menggunakan uji F serta uji koefisien determinan (R^2).

Uji t digunakan untuk menguji secara parsial masing-masing variabel. Hasil uji t dapat dilihat pada tabel *coefficients* pada kolom sig (*significance*). Jika probabilitas nilai t atau signifikansi $< 0,05$, maka dapat dikatakan bahwa terdapat pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial. Namun, jika probabilitas nilai t atau signifikansi $> 0,05$, maka dapat dikatakan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat.

Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel terikat. Signifikan berarti hubungan yang terjadi dapat berlaku untuk populasi. Penggunaan tingkat signifikansinya beragam, tergantung keinginan peneliti, yaitu 0,01 (1%) ; 0,05 (5%) dan 0,10 (10%). Hasil uji F dilihat dalam tabel ANOVA dalam kolom sig.. Namun, jika nilai signifikansi $> 0,05$ maka tidak terdapat pengaruh yang signifikan secara bersama-sama antara variabel bebas terhadap variabel terikat.

Sementara uji koefisien determinan (R^2) bertujuan untuk menentukan proporsi atau persentase total variasi dalam variabel terikat yang diterangkan oleh variabel bebas. Apabila analisis yang digunakan adalah regresi sederhana, maka yang digunakan adalah nilai *RSquare*. Namun, apabila analisis yang digunakan adalah regresi berganda, maka yang digunakan adalah *Adjusted R Square*. Hasil perhitungan *Adjusted R²* dapat dilihat pada output *Model Summary*. Pada kolom *Adjusted R²* dapat diketahui berapa persentase yang dapat dijelaskan oleh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Sedangkan sisanya dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian.

II.5.3 Uji Normalitas

Uji Normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Dalam uji normalitas ini ada cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak, yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik (Ghozali, 2009).

II.5.4 Uji Heteroskedastisitas

Heterokedastisitas adalah suatu keadaan adanya varian yang tidak konstan dari variabel

pengganggu (Gujarati, 2003). Konsekuensi heterokedastisitas (seandainya semua klasik terpenuhi kecuali homoskedastisitas) adalah penaksir kuadrat terkecil biasa (OLS) tetap tak bias dan konsisten, tetapi penaksir tersebut tidak lagi efisien baik dalam sampel kecil maupun besar (Gujarati, 2003).

Pada penelitian ini fenomena heterokedastisitas diidentifikasi dengan melakukan uji glejser. Uji Glejser dilakukan dengan meregresikan variabel-variabel bebas terhadap nilai absolut residualnya (Gujarati, 2003).

II.5.5 Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas adalah untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Jika nilai *tolerance* (VIF) > 10 maka terjadi gejala multikolinieritas, namun jika nilai *tolerance* (VIF) < 10 maka tidak terjadi gejala multikolinieritas.

III. Metodologi Penelitian

III.1 Data Penelitian

Beberapa data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya :

1. Peta Administrasi Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka tahun 2010 yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Majalengka.
2. Peta Guna Lahan Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka tahun 2010 dari BAPPEDA Kabupaten Majalengka.
3. Peta Blok PBB Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).
4. Citra Resolusi Tinggi dengan perekaman terbaru yang digunakan sebagai acuan *updating* Peta Tata Guna Lahan.
5. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka dari survei lapangan dalam kurun waktu 8 bulan selama tahun 2016.
6. Data NJOP Tanah Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka tahun 2016 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Majalengka.

III.1.1 Alat dan Bahan Penelitian

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu perangkat perangkat keras dan perangkat lunak :

1. Perangkat keras
 - a. GPS *Handheld* untuk mencari tahu koordinat titik sampel
 - b. Kamera digunakan untuk dokumentasi
 - c. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
 - 1) Merek Laptop : ASUS
 - 2) Sistem Operasi : *Microsoft Windows 10 Home*

- 3) Processor : Intel® Core (TM) i5-7200U CPU 2.50GHz
- 4) RAM : 4.00 GB
- 5) Hardisk : 1000 GB

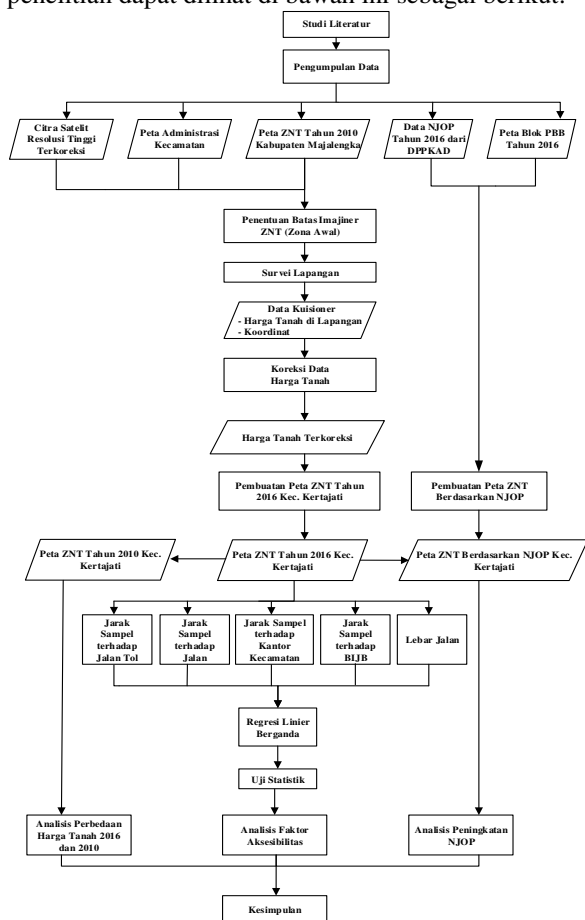
d. Printer Canon MG2470 Series dalam pencetakan laporan.

2. Perangkat lunak (Software)

- a. Microsoft Office (Ms. Word, Ms. Visio, Ms. Excel 2013) guna pembuatan laporan.
- b. ArcGis10.2 untuk pembuatan peta dan penarikan jarak.

III.1.2 Diagram Alir

Berikut ini merupakan diagram alir dari penelitian dapat dilihat di bawah ini sebagai berikut:



Gambar 1 Diagram alir Penelitian

III.2 Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

Langkah Pertama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pembuatan peta zona nilai tanah. Pembuatan peta zona nilai tanah ini menggunakan software ArcGIS 10.2 dan Microsoft Excel 2013. Tujuan pembuatan peta zona nilai tanah adalah untuk mengetahui perbedaan nilai tanah di lokasi penelitian. Langkah-langkah pembuatan peta zona nilai tanah adalah sebagai berikut :

1. Buffering Jalan

Buffering digunakan untuk acuan penentuan batas zona berdasarkan jaringan jalan, untuk menghasilkan data spasial baru yang berbentuk

polygon atau zona dengan jarak tertentu dengan jaringan jalan. Pada pelaksanaan Buffering jalan di penelitian ini, jaringan jalan yang di buffer adalah jalan arteri primer dan jalan kolektor primer. Dengan jangkauan wilayah Buffering 50 m untuk jalan arteri dan 25 m untuk jalan kolektor.

2. Pembuatan garis-garis batas sesuai kesamaan sifat.

Setelah proses buffering selesai, dilanjutkan dengan membuat garis-garis batas sesuai dengan kesamaan sifat. Pada tahapan ini langkah yang dilakukan adalah dengan mengelompokkan bidang sesuai dengan penggunaan lahan yang terdapat pada peta tata guna lahan.

III.3 Survei Lapangan

Pada pelaksanaan survei informasi harga transaksi tanah bersumber dari responden dan informan. Responden adalah sumber data utama yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang informasi harga penawaran atau transaksi bidang tanah, antara lain :

1. Pemilik tanah yang baru melakukan transaksi (harga transaksi).
2. Agen Perumahan (harga transaksi/ penawaran).
3. Pengembang (harga transaksi/ penawaran).
4. Notaris, lurah, aparat lainnya yang diyakini sebagai sumber terpercaya informasi harga pasar.
5. Pemilik tanah yang berniat menjual tanahnya (harga penawaran).

III.4 Koreksi Data Harga Tanah

Informasi sampel hasil survei di lapangan masih terpengaruh oleh berbagai faktor, seperti factor jenis data, status hak dan faktor waktu. Oleh karena itulah perlu dilakukan penghitungan-penghitungan lebih lanjut agar bisa diperoleh informasi nilai tanah yang sudah tidak terpengaruh oleh faktor-faktor lain. Sedangkan dalam hal koreksi status hak yang dimaksudkan dengan arah penyesuaian positif (+) yaitu, bahwa dalam pembuatan status hak terdapat biaya dalam pembuatan sertifikat hak yang mana ini dijadikan sebagai acuan untuk menaikkan harga tanah di pasaran. Kemudian dalam hal koreksi status hak yang dimaksudkan dengan arah penyesuaian positif (+) yaitu, bahwa dalam pembuatan status hak terdapat biaya dalam pembuatan sertifikat hak yang mana ini dijadikan sebagai acuan untuk menaikkan harga tanah di pasaran.

III.5 Menghitung Nilai Indikasi Rata-rata

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) merupakan nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu zona nilai tanah. Setelah di dapat nilai NIR lalu dilakukan penghitungan nilai standar deviasi setiap zona nilai tanah. Nilai standar deviasi yang dapat diterima adalah $\leq 30\%$.

III.6 Menghitung Jarak Akumulatif

Pengukuran jarak akumulatif yang dijadikan sebagai variabel bebas dan harga sampel bidang tanah yang dijadikan sebagai variabel terikat. Jarak akumulatif di proses secara otomatis dengan menggunakan *Software ArcGis*. Jarak tersebut digunakan untuk menganalisis pengaruh faktor aksesibilitas dan faktor lokasi.

III.7 Perhitungan Statistik

Perhitungan statistik disini yang dimaksud adalah regresi linier berganda untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikatnya

IV. Hasil dan Pembahasan

IV.1 Zona Awal, Luas dan Jumlah Sampel

Pembuatan zona awal ini di lakukan dengan cara mengikuti zona awal sebelumnya yang sudah ada, yaitu zona awal milik BPN Majalengka. Di lokasi penelitian sendiri terdapat wilayah perhutani yang tidak dimasukan ke dalam zona awal dengan luas 4486,794 Ha. Jumlah zona yang ada di lokasi penelitian yaitu sebanyak 69 zona dengan jumlah titik sampel sebanyak 503. Dengan wilayah zona terbesar berada pada zona 65 yaitu seluas 751,478 Ha dengan jumlah sampel sebanyak 23, dan wilayah zona terkecil berada pada zona 16 dengan luas 59,637 Ha dengan jumlah sampel sebanyak 3 buah. Berikut dapat dilihat pada tabel informasi zona awal di bawah ini:

Tabel 1 Informasi Zona Awal

No	Luas (ha)	Sampel	No	Luas (ha)	Sampel
1	124,672	5	21	90,933	3
2	200,709	6	22	167,840	5
3	390,053	11	23	142,342	5
4	289,842	8	24	90,215	3
5	200,783	8	25	101,030	5
6	205,241	8	26	97,432	3
7	341,467	11	27	87,872	3
8	372,049	11	28	83,434	3
9	155,150	5	29	246,882	8
10	380,924	8	30	105,998	3

IV.2 Hasil dan Analisis Perhitungan NIR dan Standar Deviasi Tahun 2016

Beikut ini merupakan tabel hasil perhitungan NIR dan standar deviasi tahun 2016 dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2 NIR dan standar deviasi

No	NIR	Standar Deviasi	No	NIR	Standar Deviasi
1	Rp 101.536	1%	15	Rp 181.707	37%
2	Rp 199.302	0%	16	Rp 221.093	1%
3	Rp 103.617	3%	17	Rp 152.893	2%
4	Rp 102.999	1%	18	Rp 378.518	17%
5	Rp 197.352	1%	19	Rp 211.647	1%
6	Rp 159.482	24%	20	Rp 256.865	16%
7	Rp 173.794	1%	21	Rp 211.572	6%
8	Rp 122.969	1%	22	Rp 450.428	1%
9	Rp 175.357	1%	23	Rp 429.473	1%
10	Rp 199.171	1%	24	Rp 251.423	0%
11	Rp 188.391	1%	25	Rp 133.082	3%
12	Rp 200.149	1%	26	Rp 137.980	16%
13	Rp 168.700	24%	27	Rp 133.000	0%
14	Rp 155.627	26%	28	Rp 158.210	3%

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa NIR dengan nilai paling tinggi berada pada zona 22 yaitu sebesar Rp 450.428, dan NIR terkecil berada pada zona 67 yaitu sebesar Rp 101.794. Besarnya NIR pada zona 22 diakibatkan oleh tingginya harga tanah di wilayah tersebut yang merupakan wilayah pemukiman dan dekat dengan jalan kolektor,

sedangkan untuk zona 67 yang memiliki NIR terendah di akibatkan karena wilayah tersebut merupakan wilayah persawahan yang cukup jauh dari jalan kolektor.

Selain itu dari tabel diatas juga dapat dilihat bahwa standar deviasi terbesar berada pada zona 15 dengan standar deviasi 27%, sedangkan zona dengan standar deviasi terendah ada pada zona 2, 24, 27, 39, 43, 48 dan 68 semuanya memiliki standar deviasi 0%. Standar deviasi pada zona 15 yang merupakan zona dengan standar deviasi terbesar di akibatkan oleh bervariasinya harga tanah pada zona tersebut dengan perbedaan yang cukup tinggi, sedangkan untuk zona dengan standar deviasi terendah di akibatkan oleh variasi harga tanah yang tidak jauh berbeda satu sama lainnya.

IV.3 Hasil dan analisis Perubahan Harga Tanah Tahun 2010 Dengan 2016

Peningkatan harga tertinggi sejak tahun 2010 hingga tahun 2016 yaitu berada di zona 23 sebesar 280%, dan terendah berada pada zona 63 yang hanya naik 45%. Untuk hasil lebih jelasnya dapat dilihat pada contoh tabel di bawah ini:

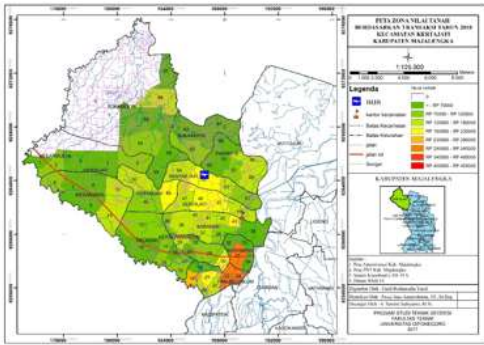
Tabel 3 Perubahan Harga Tanah

No	Luas (Ha)	NIR 2010	NIR 2016	Selisih	Persentase
1	124,672	Rp59.401	Rp104.546	Rp45.145	76%
2	200,709	Rp91.844	Rp199.302	Rp107.458	117%
3	390,053	Rp52.332	Rp103.617	Rp51.285	98%
10	380,924	Rp74.041	Rp199.171	Rp125.130	169%
11	474,682	Rp136.753	Rp198.291	Rp61.539	45%
12	592,866	Rp90.275	Rp200.149	Rp109.865	122%
13	153,811	Rp94.775	Rp168.700	Rp73.925	78%
14	108,582	Rp78.599	Rp155.627	Rp77.027	98%
15	59,6371	Rp83.696	Rp163.207	Rp79.511	95%

Berikut ini di sertakan grafik perubahan harga tanah tahun 2010 dengan tahun 2016, dapat di lihat pada gambar di bawah ini:



Gambar 2 Grafik Perubahan Harga Tanah



Gambar 3 Peta Perubahan Harga Tanah

Berdasarkan pada gambar di atas, dapat di ambil kesimpulan bahwa perubahan harga tanah yang sangat signifikan untuk keseluruhan Kecamatan Kertajati terjadi pada desa Pakubeureum yang di akibatkan oleh adanya pintu TOL CIPALI serta dekatnya dengan akses jalan kolektor terutama pada zona 23 sebesar 280%. Sedangkan untuk kawasan sekitar BIJB cenderung naik namun perubahannya belum terlalu besar seperti yang di akibatkan oleh pintu TOL CIPALI yang hanya mencapai rata-rata 186% dengan nilai tertinggi pada zona 45 yaitu sebesar 276% dan terendah pada zona 50 yaitu 96%. Sedangkan untuk perubahan harga tanah yang tergolong rendah untuk keseluruhan Kecamatan Kertajati yaitu pada zona 11 dan 63 yaitu dengan persentase sebesar 45%, yang di akibatkan oleh dominasi wilayah pertanian dan jauhnya pada pusat pemerintahan dan kawasan BIJB serta akses pada jalan kolektor dengan hanya tersedianya jalan lokal bagi masyarakat.

IV.4 Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Pasar Tahun 2016

IV.4.1 Hasil Uji F

Berikut merupakan hasil Uji F

Tabel 4 hasil uji f

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	36.784	5	7.357	87.538	.000 ^a
Residual	32.860	391	.084		
Total	69.644	396			

Berdasarkan titik tabel persentase distribusi F tabel dengan n = 397 (jumlah sampel), k = 5 (jumlah variabel) dan selang kepercayaan 0,05, maka F tabel sebesar 2,39. Jika F hitung pada *summary output* hasil regresi > 2,39, maka variabel bebas memberikan pengaruh terhadap variabel terikat. Hasil F hitung pada Tabel > 2,39 menunjukkan variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

IV.4.2 Hasil Uji T

Berikut merupakan hasil Uji T

Tabel 5 Hasil Uji T

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	13.116	.062		211.521	.000
Jalan TOL	-2.907E-5	.000	-.199	-3.715	.000
Jalan	.000	.000	-.020	-.524	.601
Kecamatan	-1.738E-5	.000	-.154	-2.532	.012
Lebar Jalan	-.174	.013	-.555	-13.806	.000
BIJB	-3.201E-5	.000	-.206	-2.820	.005

Uji T dilakukan pada selang kepercayaan 95% ($\alpha=0,05$) dengan t tabel sebesar 1,966. Dari hasil pengujian yang ditunjukkan pada Tabel di atas didapatkan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang artinya kurang dari 0,05 maka H_0 ditolak dan H_1 diterima yang berarti variabel bebas berpengaruh terhadap variabel terikatnya.

IV.4.3 Hasil Uji koefisien determinasi (R^2)

Berikut merupakan hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

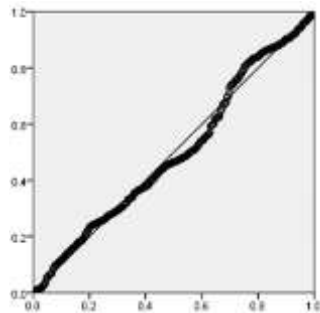
Tabel 6 Hasil Uji R^2

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.727 ^a	.528	.522	.28990

Uji koefisien determinasi (R^2) untuk menunjukan tentang besarnya pengaruh dari seluruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Pengaruh tersebut disimbolkan dengan R (korelasi). Seperti yang terlihat dalam Tabel nilai pada kolom R adalah 0,727 artinya pengaruh variabel jarak bidang terhadap jalan TOL, jarak terhadap Jalan, jarak terhadap kantor Kecamatan, jarak terhadap BIJB serta lebar jalan adalah sebesar 72,7 %. Untuk lebih akuratnya prediksi pengaruh kita juga dapat berpatokan pada nilai *Adjusted R Square* yaitu nilai *R Square* lebih disesuaikan dan lazimnya ini yang paling akurat. Terlihat bahwa nilai *Adjusted R Square* adalah sebesar 0,528 atau 52,8% pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa 52,8% perubahan harga tanah dapat dipengaruhi oleh variable bebas yang digunakan dalam penelitian, sedangkan sisanya 47,2% dipengaruhi oleh faktor lain diluar variabel yang diteliti.

IV.4.4 Hasil Uji Normalitas

Berikut hasil Uji Normalitas seperti gambar di bawah ini :

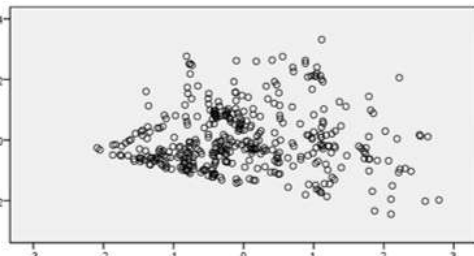


Gambar 4 Hasil Uji Normalitas

Berdasarkan hasil plot Uji Normalitas diketahui data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis, sehingga model regresi dapat di katakan terdistribusi secara normal.

IV.4.5 Hasil Uji Heterokedastisitas

Berikut hasil uji heterokedastisitas dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 5 Hasil Uji Heterokedastisitas

Berdasarkan hasil plot Uji Heterokedastisitas di ketahui bahwa sebaran data tidak membentuk pola tertentu sehingga dapat dikatakan bahwa data tidak terjadi heterokedastisitas.

IV.4.6 Hasil Uji Multikolinieritas

Hasil uji multikolinieritas dengan nilai VIF yang diperoleh menggunakan *software* pengolah data statistik SPSS adalah sebagaimana tabel berikut.

Tabel 7 Hasil Uji Multikolinieritas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t		Sig.		Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta				Tolerance	VIF		
1 (Constant)	13.116	.062			211.521	.000				
TOL	-2.907E-5	.000	-.199		-3.715	.000	.422	2.372		
JALAN	.000	.000	-.020		-.524	.601	.826	1.213		
KECAMATAN	-1.739E-5	.000	-.154		-2.532	.012	.327	3.062		
lebarjalan	-.174	.013	-.555		-13.806	.000	.746	1.341		
BUB	-3.201E-5	.000	-.208		-2.820	.005	.227	4.413		

Berdasarkan gambar dapat disimpulkan bahwa semua variabel bebas dalam model lolos uji karena memiliki nilai VIF kurang dari 10 yang artinya tidak terdapat gejala multikolinieritas.

IV.5 Hasil dan analisis Peningkatan PBB atas Bumi (Tanah)

Selanjutnya melihat sejauh mana harga pasar tanah Tahun 2016 memiliki implikasi terhadap harga tanah sesuai dengan NJOP, maka dilakukan analisis perbandingan. Sebelumnya harga tanah dikonversi mengikuti ketentuan Peraturan Dirjen Pajak Nomor; PER-24/PJ/2016 agar dalam perbandingan ini setara dalam bentuk kelas tanah. Perbandingan antara nilai tanah rata-rata yang telah dikonversi dengan harga tanah berdasarkan NJOP pada tabel sebagai berikut:

Tabel 8 Peningkatan PBB

NO	Kelurahan	PBB atas bumi terutang NJOP	PBB atas bumi terutang NRI16	Selisih	Persentase
1	Mekarjaya	Rp 397.154.223	Rp 29.700.326.757	Rp 29.303.172.534	99%
2	Palasah	Rp 366.827.288	Rp 5.012.049.085	Rp 4.645.221.797	93%
3	Sukakarta	Rp 92.158.783	Rp 2.583.649.661	Rp 2.491.490.878	96%
4	Pakubureum	Rp 248.113.983	Rp 6.251.127.521	Rp 6.003.013.538	96%
5	Sukarwana	Rp 173.251.629	Rp 774.037.778	Rp 600.786.149	78%

Pada Tabel di atas menunjukkan peningkatan terendah PBB terutang atas bumi (tanah) sebesar Rp 2.475.340.869 atau sekitar 50% berada di Kelurahan Kertajati. Untuk peningkatan PBB terutang atas bumi (tanah) tertinggi sebesar Rp 29.303.172.534 atau sekitar 99 % berada di Kelurahan Mekarjaya.

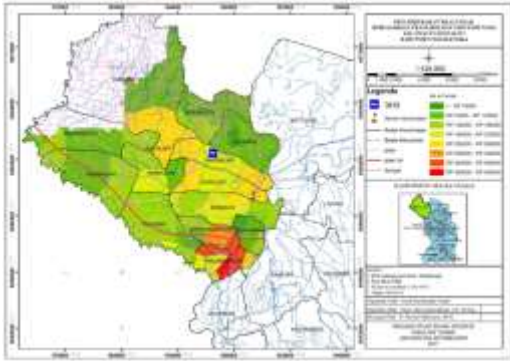
Peningkatan PBB terutang atas bumi (tanah) rata-rata dari Kecamatan Kertajati sebesar 89%, dengan nilai tertinggi berada pada Kelurahan Mekarmulya sebesar 99% dan terendah berada pada Kelurahan Kertajati sebesar 50%. Peningkatan yang signifikan ini di akibatkan oleh adanya beberapa faktor-faktor seperti pembangunan BIJB dan pintu Tol Cipali yang berdampak besar pada naiknya harga tanah di sekitar kawasan tersebut.

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa wilayah Kecamatan Kertajati masih memiliki potensi kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi khususnya dari sisi NJOP Bumi (Tanah) apabila nilai tanah rata-rata ZNT dapat dipertimbangkan oleh pemerintah Kabupaten Majalengka untuk menaikkan NJOP agar sesuai dengan ZNTnya. Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa pemerintah Kabupaten Majalengka dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dari segi Pajak Bumi dan Bangunan khususnya dari sisi NJOP Bumi pada tabel dapat dilihat di bawah ini.

Tabel 9 Kenaikan Nilai Tanah Rata-Rata Tahun 2016

No Zona	NIR Harga Pasar	NIR NJOP	Kenaikan Harga pasar Terhadap NJOP	Persentase
1	Rp 104.546	Rp 33.626	Rp 70.921	68%
2	Rp 199.302	Rp 36.608	Rp 162.694	82%
3	Rp 103.617	Rp 24.046	Rp 79.571	77%
4	Rp 102.999	Rp 24.755	Rp 78.244	76%
5	Rp 197.352	Rp 32.501	Rp 164.851	84%
6	Rp 159.482	Rp 27.584	Rp 131.898	83%
7	Rp 123.740	Rp 22.675	Rp 101.065	82%
8	Rp 122.969	Rp 21.029	Rp 101.940	83%
9	Rp 123.337	Rp 22.687	Rp 100.650	82%
10	Rp 199.171	Rp 19.902	Rp 179.269	90%

Berikut merupakan peta perubahan nilai tanah tahun 2016 berdasarkan NJOP tahun 2016 dan transaksi tahun 2016 dapat dilihat pada peta di bawah ini:



Gambar 6 Peta Perubahan Nilai Tanah Tahun 2016

Berdasarkan tabel dan gambar di atas dapat disimpulkan bahwa nilai rata-rata ZNT pada tahun 2016 lebih besar dari pada NJOP tahun 2016 yang sudah ditetapkan oleh DPPKAD Kabupaten Majalengka. Berdasarkan kondisi ini dapat dikatakan bahwa penilaian NJOP yang sudah ditetapkan oleh DPPKAD Majalengka belum dilakukan reklasifikasi dengan perkembangan harga atau masih mengikuti analisis ZNT tahun sebelumnya.

V. Penutup

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada analisis terhadap data-data dan hasil yang diperoleh dari penelitian serta seluruh perhitungan yang telah dilakukan menggunakan pendekatan analisis spasial, analisis faktor aksesibilitas dan analisis potensi peningkatan NJOP atas Bumi (Tanah), maka kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Berdasarkan penelitian ini perubahan Zona Nilai Tanah yang terjadi di Kecamatan Kertajati pada tahun 2016 terjadi peningkatan yang cukup signifikan pada saat pembangunan BIJB, peningkatan yang tertinggi berada pada zona 23 yaitu sebesar 280% dan terendah pada zona 11 dan 63 sebesar 45%. Hal ini terjadi akibat adanya pengaruh dari BIJB itu sendiri, namun di samping itu ada pula pengaruh lain dari pintu Tol Cipali yang mengakibatkan pada zona 23 terjadi perubahan yang sangat besar. Sedangkan untuk kawasan yang terkena dampak oleh BIJB itu sendiri rata-rata terjadi peningkatan sebesar 186%, dengan perubahan terbesar terjadi pada zona 45 yaitu sebesar 276% dan terendah pada zona 50 yaitu sebesar 96%. Hal ini menunjukkan pembangunan BIJB dapat meningkatkan harga tanah disekitarnya.
2. Berdasarkan perbandingan harga antara NJOP dengan harga tanah ZNT hasil survei ketika pembangunan BIJB serta perhitungan PBB atas bumi (tanah) menunjukkan adanya peningkatan PBB atas bumi (tanah) di Kecamatan Kertajati rata-rata berkisar 89%, dengan nilai tertinggi berada pada Kelurahan Mekarmulya sebesar 99% dan terendah berada pada Kelurahan Kertajati sebesar 50%.

V.2 Saran

1. Data harga tanah agar dilakukan konfirmasi ke lapangan untuk mendapatkan harga tanah yang valid. Diperlukan sumber data lain yaitu dari lurah/kepala desa, agen property, data transaksi PPAT/Notaris atau melalui koran dan majalah.
2. Untuk penelitian selanjutnya agar lebih memperhatikan peta zona awal untuk memudahkan dalam pengolahannya.
3. Penentuan nilai persentase penyesuaian perbandingan terhadap faktor waktu dan jenis transaksi agar sebelumnya dilakukan analisis dan disesuaikan dengan kondisi daerah objek yang dilakukan penilaian, serta memperhatikan trend perubahan nilai tanah sesuai kondisi lapangan.
4. Untuk penelitian lebih lanjut perlu dikaji metode penentu variabel dan seleksi variabel yang tepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriani, P. J. A., 1992. Perpajakan Indonesia. Jakarta. PT. Bina Aksara.
- Ghozali, I., 2009. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*, Edisi Keempat, Penerbit Universitas Diponegoro
- Gujarati, D., 2003. *Ekonometri Dasar*. Terjemahan: Sumarno Zain. Jakarta: Erlangga
- Hidayati, W., Harjanto. B. 2003 : *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta
- Hartono, 2008. *SPSS 16.0 Analisis Data Statistika dan Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sunyoto, 2007. *Analisis Regresi dan Korelasi Bivariat Ringkasan dan Kasus*. Yogyakarta. Amara Books.
- Trisnaningsih, L., 2008 : *Aplikasi Autodesk Map 2004 Dan Microsoft Excel 2003 Untuk Pemetaan Nilai Tanah Berbasis Harga Pasar Di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen*. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.