

PEMETAAN ZNT MELALUI ANALISIS NILAI TANAH SEBAGAI ASET BANGSA

Serta Denius Daeli

Universitas Sangga Buana
E-mail: sertadeniusdaelist@gmail.com

Abstract: *Land as a national asset must receive attention in terms of distribution and ownership. Therefore analysis is very important to support Land Value Zoning (ZNT) mapping. In practice, there are various factors that influence land price determination and these factors must be taken into consideration. Because the position of the land determines the value of the land, especially those in disaster-prone areas. Its importance is not only for buying and selling transactions but in making decisions related to infrastructure development and risk mitigation. Based on these conditions, this research aims to analyze the influence of the factors analyzed including the distance of the object from the main road, the distance of the object to the central business district (CBD), and the width of the road. The factors that influence land value are studied using the multiple regression method. The method used in this research uses a quantitative approach with a multiple regression research design. The analysis results show that distance to the CBD, distance to the main road, and road width have a positive and significant influence on land value with an influence of 69.2%. The remaining 30.8% was influenced by other factors not studied.*

Keywords: *Land, Land Value, Multiple Regression*

Abstrak: Tanah sebagai aset bangsa harus mendapat perhatian dalam segi persebaran dan kepemilikannya. Karenanya, analisis nilai tanah sangat penting untuk mendukung pemetaan Zonasi Nilai Tanah (ZNT). Terdapat berbagai faktor yang memengaruhi penetapan harga tanah dan faktor-faktor ini harus menjadi bahan pertimbangan. Karena posisi tanah menentukan nilai tanah, terutama yang berada di kawasan rawan bencana. Kepentingannya tidak hanya untuk transaksi jual beli akan tetapi dalam pengambilan keputusan terkait pembangunan infrastruktur dan mitigasi risiko. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh faktor-faktor yang dianalisis meliputi jarak objek dari jalan utama, jarak objek ke central business district (CBD), dan lebar jalan. Faktor-faktor yang berpengaruh pada nilai tanah ini diteliti dengan menggunakan metode regresi berganda. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain penelitian regresi berganda. Hasil analisis menunjukkan jarak ke CBD, jarak ke jalan utama, dan lebar jalan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap nilai tanah dengan pengaruh sebesar 69,2%. Sisanya 30,8% dipengaruhi faktor lain yang tidak diteliti.

Kata Kunci: *Tanah, Nilai Tanah, Regresi Berganda*

PENDAHULUAN

Bencana alam seperti tanah longsor sangat rentan terjadi. Untuk mencegahnya, dibutuhkan kemampuan penanggulangan agar dampaknya tidak terlalu merusak. Salah satu dampak longsor berpengaruh pada nilai tanah. Sebagai aset bangsa yang kemudian dikuasai secara hak oleh perorangan, kelompok, atau organisasi tanah menjadi salah satu yang menegakkan bangsa.

Dalam perkembangannya, tanah memiliki nilai dan menjadi faktor penting. Terutama dalam perencanaan dan tata ruang pembangunan di sebuah wilayah. Dari sejumlah faktor tersebut, penilaian nilai tanah menjadi aspek yang sangat penting, terutama di daerah rawan bencana seperti Kabupaten Nias. Penilaian nilai tanah tidak hanya berdampak pada transaksi jual beli tetapi memainkan peran krusial dalam pengambilan keputusan terkait pembangunan infrastruktur dan strategi mitigasi risiko bencana. Penilaian nilai tanah di daerah rawan bencana memerlukan pendekatan yang menyeluruh, dengan mempertimbangkan berbagai faktor risiko yang ada (Sitorus, 2016).

Analisis nilai tanah diperlukan untuk mendukung pemetaan Zonasi Nilai Tanah (ZNT). Berbagai faktor yang dapat memengaruhi nilai tanah seperti jarak ke central business district (CBD), jarak dari jalan utama, dan lebar jalan, memerlukan pendekatan analisis yang komprehensif. Dengan menggunakan pendekatan regresi berganda, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor harga tanah, jarak ke CBD, jarak dari jalan utama, dan lebar jalan. Dengan beragam karakteristik dan geografisnya, faktor-faktor geografis dan infrastruktur secara signifikan mempengaruhi nilai tanah baik di kawasan perkotaan maupun pedesaan (Handayani 2018).

Jarak objek ke jalan utama dan lebar jalan juga berperan signifikan dalam penilaian nilai tanah. Jalan utama sering kali merupakan akses vital untuk kegiatan sehari-hari seperti bekerja, bersekolah, dan berbelanja. Oleh karena itu, tanah yang dekat dengan jalan utama biasanya memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan yang terletak jauh dari akses tersebut (Susanto, 2019). Lebar jalan juga mempengaruhi karena jalan yang lebar mendukung mobilitas dan aksesibilitas yang lebih baik, meningkatkan nilai ekonomi tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh variabel-variabel terhadap nilai tanah di Kabupaten Nias. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi pemerintah daerah, pengembang properti, dan masyarakat setempat dalam pengambilan keputusan terkait penataan ruang dan mitigasi bencana (BNPB, 2020).

TINJUAN PUSTAKA

Tanah meliputi tanah yang sudah ada memiliki hak di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan bunyi Pasal 4 UUPA, dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah (Harsono, 1999). Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut Salindeho (1993) tanah adalah benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Nilai tanah dibedakan antara tanah yang diusahakan (*improved land*) dan tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai tanah yang tidak diusahakan adalah harga tanah tanpa bangunan di atasnya. Sedang nilai tanah yang diusahakan adalah harga tanah ditambah dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya (Ernawati, 2005). Nilai tanah dapat digolongkan ke dalam tiga kelompok, antara lain: 1). Nilai keuntungan yang dihubungkan

dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas, 2) Nilai kepentingan umum yang dihubungkan dengan kepentingan umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat, 3). Nilai sosial yang merupakan hal mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya (Chapin, 1999),.

Menurut Supriyanto & Ananta (1999) dalam Presyilia (2002), nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya. Di dalam realitanya, nilai tanah dibagi menjadi dua, yaitu: a) Nilai tanah langsung, suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi, contohnya tanah pertanian, b). Nilai tanah tidak langsung, yakni, suatu ukuran nilai kemampuan tanah dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya tanah yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Presyilia, 2002).

Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu padapasaran lahan (Riza, 2005). Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktifitas ekonomis tanah tersebut. Menurut (Riza, 2005), harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (Government Land Price) dan harga tanah pasar (Market Land Price). Menurut (Luky, 1997), harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah: a) Nilai tanah (land value), perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah, b. Harga tanah (land prize), salah satu refleksi dari nilai tanah dan sering digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah.

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah alat penting dalam penilaian nilai tanah yang memberikan informasi visual tentang variasi nilai tanah di suatu kawasan. Peta ini menunjukkan zona-zona yang memiliki nilai tanah berbeda berdasarkan berbagai faktor seperti lokasi, aksesibilitas, dan risiko bencana. Menurut Hadi (2020), peta ZNT digunakan untuk menentukan nilai properti dengan memperhitungkan berbagai variabel yang mempengaruhi nilai tanah, termasuk kedekatannya dengan fasilitas publik, risiko bencana, dan infrastruktur.

Pada peta Zona Nilai Tanah (ZNT) setiap zona diberi kode menurut peraturan Nomor: KEP-533/PJ/2000 dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai dengan ZZ dengan mengikuti aturan pembuatan peta blok (secara spiral). Menurut Surat Edaran BPN Nomor 1/SE- 100/I/2013 Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah zona yang menggambarkan besaran nilai tanah atau nilai pasar yang ditetapkan oleh BPN pada wilayah tertentu. Peta ZNT merupakan Peta Tematik yang menggambarkan nilai tanah yang berfungsi sebagai informasi berkaitan dengan nilai tanah yang relatif sama satu zona tertentu. Pada peta ZNT merupakan nilai pasar (market value) yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang digunakan sebagai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah pada tahun berkenaan.

Penggunaan peta ZNT membantu dalam perencanaan dan pengembangan wilayah dengan memberikan panduan bagi pengambil keputusan dan perencanaan kota. Peta ini mencerminkan

perbedaan nilai tanah berdasarkan analisis statistik dan model prediktif yang mempertimbangkan faktor-faktor seperti jarak ke pusat kegiatan, kualitas infrastruktur, dan risiko lingkungan. Sebagai contoh, penelitian oleh Santosa (2019) mengungkapkan bahwa peta ZNT di Kota Jakarta memperlihatkan bahwa kawasan dekat dengan pusat bisnis dan fasilitas umum memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan kawasan yang lebih jauh dari pusat kegiatan tersebut.

Wibowo (2021) menjelaskan, peta ZNT yang mengintegrasikan data risiko bencana dapat membantu dalam mitigasi dan perencanaan penggunaan lahan yang lebih baik. Dengan informasi peta ZNT, pihak berwenang dapat mengidentifikasi area yang perlu mendapatkan perhatian khusus dalam hal pengelolaan risiko dan perencanaan pembangunan. Data yang terkumpul dari peta ZNT biasanya melibatkan analisis spasial yang kompleks dan memerlukan perangkat lunak GIS untuk visualisasi dan interpretasi data yang akurat.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain penelitian regresi berganda. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh beberapa variabel independen terhadap nilai tanah sebagai variabel dependen. Metode regresi berganda dipilih karena memungkinkan untuk mengukur pengaruh simultan dari beberapa variabel independen terhadap satu variabel dependen, serta untuk memahami hubungan yang kompleks antara variabel-variabel tersebut.

Prosedur penelitian dimulai dengan pengumpulan data terkait jarak ke CBD, jarak ke jalan utama, dan lebar jalan melalui survei lapangan dan analisis iklan penjualan tanah. Data nilai tanah diperoleh dari peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang memberikan informasi rinci tentang nilai tanah di kawasan penelitian. Setelah data terkumpul, analisis regresi berganda dilakukan untuk menentukan pengaruh masing-masing variabel independen terhadap nilai tanah. Data dianalisis menggunakan perangkat lunak statistik seperti SPSS atau perangkat analisis statistik lainnya untuk memperoleh hasil yang akurat dan valid.

Pengumpulan data dibagi menjadi dua jenis yaitu primer dan sekunder (Husein Umar, 2018), data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama seperti individu atau responden. Pengumpulan data primer dikumpulkan melalui survei lapangan untuk memperoleh informasi mengenai jarak ke CBD, jarak ke jalan utama, dan lebar jalan. Survei dilakukan dengan mengukur jarak menggunakan alat ukur dan mencatat data dari iklan penjualan tanah yang tersedia, data sekunder adalah data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak lain, misalnya dalam bentuk tabel atau diagram, berdasarkan data primer yang telah ada. Pengumpulan data sekunder diperoleh dari peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang menyediakan informasi tentang nilai tanah di Kawasan Kabupaten Nias. Data ini diperoleh dari sumber resmi atau instansi yang menerbitkan peta ZNT, dan digunakan untuk memperoleh informasi nilai tanah yang sesuai dengan lokasi objek penelitian.

Analisis data dilakukan untuk mengubah data hasil dari penelitian menjadi informasi yang bisa dipergunakan dalam mengambil kesimpulan. Analisis data yang digunakan adalah: uji deskriptif adalah jenis statistik yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis lebih lanjut atau membuat kesimpulan yang berlaku secara umum (Sugiyono, 2016).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pembuatan zona Kabupaten Nias dibuat berdasarkan harga pasar tahun 2023. Dari hasil deliniasi zona, diperoleh 30 zona yang tersebar pada masing-masing daerah. Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini di antaranya Jarak ke CBD (X1), Jarak ke Jalan Utama (X2), Lebar Jalan (X3), dan Nilai Tanah (Y) Kabupaten Nias sebanyak 30 unit tanah tahun 2024. Kondisi terkini dari unit tanah yang diteliti, dilakukan analisis deskriptif terhadap 30 unit tanah di Kabupaten Nias pada tahun 2024. Analisis ini bertujuan menggambarkan

karakteristik dasar dari setiap unit tanah, termasuk aspek-aspek penting seperti Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan. Berikut merupakan gambaran deskriptif dari 30 unit tanah pada tahun 2024 di Kabupaten Nias:

Tabel 4.2 Analisis Deskriptif

	X1	X2	X3	Y
Mean	22135,710	22418,891	3,77	279755,50
Std. Deviation	14640,706	11756,719	1,924	71607,159
Minimum	1146	3525	1	130333
Maximum	46538	41643	7	393333

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

Berdasarkan Tabel 4.1 gambaran 30 unit tanah di Kabupaten Nias tahun 2024 ialah sebagai berikut:

Jarak ke CBD

Berdasarkan data, jarak ke CBD dari unit-unit tanah di Kabupaten Nias menunjukkan variasi yang cukup signifikan. Nilai tertinggi yang tercatat adalah 46.538 meter, yang menunjukkan bahwa beberapa unit tanah berada pada lokasi yang cukup jauh dari pusat bisnis daerah. Sementara nilai terendah adalah 1.146 meter, yang mengindikasikan adanya unit tanah yang sangat dekat dengan CBD. Secara keseluruhan, rata-rata jarak ke CBD dari seluruh unit tanah yang diamati di Kabupaten Nias pada tahun 2024 adalah 22.135,710 meter, dengan standar deviasi atau persebaran data sebesar 14.640,706 meter. Hal ini menunjukkan bahwa mayoritas tanah berada pada jarak menengah dari pusat bisnis, namun terdapat variasi yang cukup besar dalam distribusi jarak ini. Jika dibandingkan dengan wilayah lain yang memiliki struktur tata ruang yang berbeda, persebaran jarak ini dipengaruhi faktor-faktor seperti topografi, pola pemukiman, dan jaringan transportasi yang ada di Kabupaten Nias.

Jarak ke Jalan Utama

Jarak dari unit-unit tanah ke jalan utama memperlihatkan variasi yang mencolok. Nilai tertinggi yang tercatat mencapai 41.643 meter, yang menunjukkan bahwa beberapa unit tanah berada pada lokasi yang sangat terpencil dan jauh dari akses utama jalan raya. Sebaliknya, nilai terendahnya adalah 3.525 meter, menunjukkan adanya tanah yang memiliki akses langsung atau sangat dekat dengan jalan utama, yang biasanya dianggap sebagai lokasi yang lebih strategis dan bernilai tinggi. Rata-rata jarak ke jalan utama untuk keseluruhan unit tanah yang diobservasi adalah 22.418,891 meter, dengan standar deviasi sebesar 11.756,719 meter. Data ini mengindikasikan adanya penyebaran yang signifikan dalam jarak ke jalan utama, yang bisa mempengaruhi nilai tanah tersebut. Sesuai dengan teori nilai properti, tanah yang lebih dekat dengan infrastruktur utama seperti jalan raya umumnya memiliki nilai yang lebih tinggi karena kemudahan aksesibilitas.

Lebar Jalan

Lebar jalan yang ada di depan unit-unit tanah di Kabupaten Nias juga menunjukkan variasi yang cukup lebar. Nilai tertinggi dari lebar jalan yang tercatat adalah 7 meter, yang biasanya menunjukkan adanya akses jalan yang lebih baik dan memadai untuk kendaraan besar atau aktivitas bisnis. Sebaliknya, nilai terendah dari lebar jalan adalah 1 meter, yang kemungkinan besar hanya dapat diakses oleh kendaraan roda dua atau bahkan pejalan kaki. Lebar jalan yang sempit ini dapat mempengaruhi nilai lahan serta penggunaannya, khususnya dalam konteks pengembangan properti atau bisnis. Rata-rata lebar jalan di depan unit-unit tanah yang dianalisis adalah 3,77 meter, dengan standar deviasi sebesar 1,924 meter. Berdasarkan data ini, terlihat bahwa sebagian besar unit tanah memiliki lebar jalan yang cukup untuk akses dasar, meskipun ada variasi dalam distribusi lebar jalan. Dalam konteks perencanaan perkotaan, lebar jalan yang lebih besar sering diasosiasikan dengan nilai tanah yang lebih tinggi karena memberikan lebih banyak fleksibilitas dalam hal penggunaan lahan.

Nilai Tanah

Nilai tanah di Kabupaten Nias pada tahun 2024 bervariasi cukup signifikan. Nilai tertinggi yang tercatat untuk unit-unit tanah adalah Rp. 393.333 per meter persegi, menunjukkan adanya lahan dengan nilai pasar yang cukup tinggi, kemungkinan besar karena lokasinya yang strategis atau fasilitas pendukung di sekitarnya. Sebaliknya, nilai terendah yang tercatat adalah Rp. 130.333 per meter persegi, yang mungkin berada di daerah yang lebih terpencil atau kurang berkembang. Rata-rata nilai tanah dari keseluruhan unit yang diobservasi adalah Rp. 279.755,50 per meter persegi, dengan standar deviasi sebesar 71.607,159. Hal ini mencerminkan adanya perbedaan yang signifikan dalam nilai tanah, yang bisa dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti aksesibilitas, jarak ke fasilitas umum, dan potensi pengembangan. Sesuai dengan prinsip-prinsip penilaian properti, tanah yang memiliki akses lebih baik dan fasilitas yang lebih lengkap biasanya memiliki nilai yang lebih tinggi, yang juga tercermin dalam data ini.

Pengujian asumsi klasik adalah langkah krusial dalam analisis regresi untuk memastikan bahwa model yang digunakan memenuhi syarat dasar yang diperlukan agar hasil analisis dapat diandalkan. Asumsi klasik meliputi normalitas, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas. Berikut ini adalah hasil dari uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heteroskedastisitas dalam penelitian ini:

Uji normalitas digunakan untuk menentukan apakah data yang dikumpulkan mengikuti distribusi normal atau mendekati distribusi normal. Distribusi normal, juga dikenal sebagai distribusi Gaussian, memiliki bentuk simetris yang berbentuk lonceng di mana nilai-nilai data terdistribusi di sekitar nilai tengah tanpa penyimpangan yang signifikan ke kiri atau ke kanan. Untuk mengevaluasi normalitas data, uji Kolmogorov-Smirnov digunakan. Uji ini membandingkan distribusi data yang diperoleh dengan distribusi normal yang diharapkan dan mengukur sejauh mana perbedaan antara keduanya.

Tabel 4.3 Hasil Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		30
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	39763.34092342
Most Extreme Differences	Absolute	.111
	Positive	.080
	Negative	-.111
Test Statistic		.111
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data.
- c. Lilliefors Significance Correction.
- d. This is a lower bound of the true significance.

Berdasarkan Tabel 4.3, hasil uji Kolmogorov-Smirnov menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,200. Nilai signifikansi ini lebih besar dari batas signifikan umum 0,05, yang menunjukkan bahwa data tidak menunjukkan deviasi signifikan dari distribusi normal. Dengan kata lain, hasil uji ini mengindikasikan bahwa data yang digunakan dalam model penelitian berdistribusi secara normal. Hal ini memenuhi salah satu asumsi dasar yang diperlukan untuk melanjutkan pengujian hipotesis, sehingga analisis regresi berganda dapat dianggap valid dan hasilnya dapat diandalkan.

Hasil Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk mendeteksi adanya korelasi yang tinggi antara variabel independen dalam model regresi. Multikolinearitas dapat menyebabkan masalah

dalam analisis regresi, seperti ketidakstabilan koefisien regresi dan kesulitan dalam menentukan pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Untuk mendeteksi multikolinearitas, digunakan dua ukuran utama yaitu nilai tolerance dan variance inflation factor (VIF). Nilai tolerance mengukur sejauh mana variabel independen lainnya dapat menjelaskan variabel independen tertentu, sedangkan VIF merupakan kebalikan dari tolerance ($VIF = 1/Tolerance$). Umumnya, nilai tolerance yang rendah atau VIF yang tinggi menunjukkan adanya multikolinearitas. Nilai cutoff yang sering digunakan untuk mendeteksi multikolinearitas adalah nilai tolerance $\leq 0,10$ atau nilai VIF ≥ 10 .

Tabel 4.4 Hasil Uji Multikolinearitas Coefficients^a

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	X1	.931	1.074
	X2	.935	1.069
	X3	.994	1.006

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

a. Dependent Variable: Y

Berdasarkan Tabel 4.4, hasil uji multikolinearitas menunjukkan bahwa semua nilai tolerance untuk variabel independen lebih besar dari 0,10, dan semua nilai VIF untuk variabel independen kurang dari 10. Ini menunjukkan bahwa tidak ada multikolinearitas signifikan antara variabel-variabel independen dalam model regresi ini. Dengan demikian, hipotesis nol (Ho) yang menyatakan bahwa tidak ada multikolinearitas dapat diterima, menandakan bahwa model regresi ini tidak mengalami masalah multikolinearitas dan koefisien regresi dapat diinterpretasikan dengan lebih jelas.

Heteroskedastisitas merujuk pada keadaan di mana variabilitas residual dari model regresi tidak konsisten di seluruh rentang nilai variabel independen. Ketidakstabilan variabilitas ini dapat mengakibatkan estimasi yang tidak efisien, yang mempengaruhi kualitas prediksi dan interpretasi hasil. Salah satu metode untuk menguji heteroskedastisitas adalah dengan menggunakan uji Glejser. Uji ini mengukur apakah variabilitas residual berbeda secara signifikan berdasarkan nilai-nilai variabel independen. Kriteria untuk uji ini adalah jika nilai signifikansi lebih besar dari 0,05, maka tidak ada masalah heteroskedastisitas dalam model.

Tabel 4.5 Hasil Uji Heteroskedastisitas Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	45490.505	14307.390		3.180	.004
	X1	5.430E-6	.000	.003	.017	.987
	X2	-.001	.000	-.263	-1.343	.191
	X3	-627.481	2340.652	-.051	-.268	.791

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25,

2024

a. Dependent Variable: abs_res

Berdasarkan Tabel 4.5, hasil uji Glejser menunjukkan bahwa nilai signifikansi untuk setiap variabel independen adalah di atas 0,05. Ini menunjukkan bahwa tidak ada masalah heteroskedastisitas dalam model, artinya variabilitas residual adalah konsisten di seluruh rentang nilai variabel independen. Dengan hasil ini, dapat disimpulkan bahwa model regresi yang digunakan dalam penelitian ini bebas dari masalah heteroskedastisitas, sehingga estimasi yang dihasilkan dapat dianggap efisien dan valid. Secara keseluruhan, hasil uji asumsi klasik ini menunjukkan bahwa model regresi yang digunakan dalam penelitian ini memenuhi syarat dasar yang diperlukan untuk memastikan hasil analisis yang akurat dan dapat diandalkan. Pengujian ini memastikan bahwa data mengikuti distribusi normal, tidak

terdapat multikolinieritas antara variabel independen, dan tidak ada masalah heteroskedastisitas dalam model.

Model Analisis Regresi Berganda

Model Regresi Linear Berganda digunakan untuk mengetahui sejauh mana variabel independen, yaitu Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan, mempengaruhi variabel dependen, yaitu Nilai Tanah. Hasil analisis regresi linear berganda disajikan dalam Tabel 4.6 berikut ini:

Tabel 4.6 Output SPSS Untuk Regresi Linear Berganda Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	111800.684	24850.014		4.499	.000
	X1	.002	.001	.363	3.218	.003
	X2	.004	.001	.612	5.435	.000
	X3	11961.584	4065.399	.321	2.942	.007

a. Dependent Variable: Y

Berdasarkan *output* SPSS di atas, didapat nilai koefisien regresi sebagai berikut:

Tabel 4.7 Hasil Koefisien Regresi

	Unstandardized Coefficients β
X1	0.002
X2	0.004
X3	11961.584

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

Berdasarkan tabel diperoleh koefisien regresi untuk masing-masing variabel, sehingga model persamaan regresi linear berganda dapat dinyatakan sebagai berikut:

$$Y = \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

$$Y = 111800,684 + 0,002 (X_1) + 0,004 (X_2) + 11961,584 (X_3) + e$$

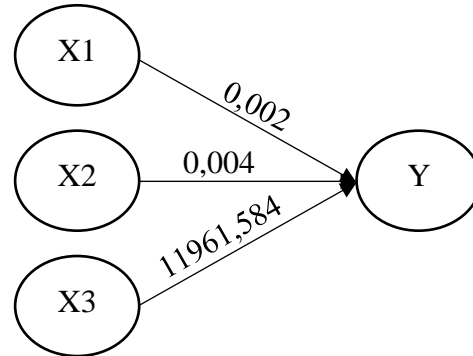
Dimana:

- Y = Nilai Tanah
- X₁ = Jarak ke CBD
- X₂ = Jarak ke Jalan Utama
- X₃ = Lebar Jalan
- $\beta_1, \beta_2, \beta_3$ = Koefisien regresi
- ϵ = *error term*

Persamaan dari analisis regresi berganda yang tersaji di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- $\beta_1 = 0,002$ Setiap kenaikan satu satuan pada Jarak ke CBD akan menyebabkan kenaikan Nilai Tanah sebesar 0,002 satuan. Tanda positif menunjukkan hubungan yang searah, artinya semakin jauh Jarak ke CBD, semakin tinggi Nilai Tanah.
- $\beta_2 = 0,004$ Setiap kenaikan satu satuan pada Jarak ke Jalan Utama akan menyebabkan kenaikan Nilai Tanah sebesar 0,004 satuan. Tanda positif menunjukkan hubungan yang searah, yaitu semakin jauh Jarak ke Jalan Utama, semakin tinggi Nilai Tanah.

$\beta_3 = 11961,584$ Setiap kenaikan satu satuan pada Lebar Jalan akan menyebabkan kenaikan Nilai Tanah sebesar 11961,584 satuan. Tanda positif menunjukkan hubungan yang searah, artinya semakin lebar Jalan, semakin tinggi Nilai Tanah.



Gambar 4.2 Model Regresi Linear Berganda

Berdasarkan model persamaan regresi linear didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.8 Hasil Nilai Tanah Berdasarkan Model Regresi Linear Berganda

Hasil Nilai Tanah			
Zona 1	195.540	Zona 16	147.807,9
Zona 2	195.558,8	Zona 17	147.822,8
Zona 3	195.570,3	Zona 18	147.840,9
Zona 4	195.571,9	Zona 19	147.853,2
Zona 5	183.614,5	Zona 20	147.856,2
Zona 6	183.623	Zona 21	135.920
Zona 7	171.678,9	Zona 22	135.924,1
Zona 8	171.683,8	Zona 23	135.932,5
Zona 9	171.687,8	Zona 24	135.952,9
Zona 10	171.691,6	Zona 25	135.963,5
Zona 11	171.697	Zona 26	135.975,5
Zona 12	159.745,1	Zona 27	135.983,8
Hasil Nilai Tanah			
Zona 13	159.748,7	Zona 28	124.043,1
Zona 14	159.752,8	Zona 29	124.050,5
Zona 15	159.754,6	Zona 30	124.054,1

Hasil Pengujian Hipotesis Uji F (Simultan) digunakan untuk menguji signifikansi koefisien regresi secara keseluruhan dan pengaruh variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen. Uji ini membantu menilai apakah model regresi secara keseluruhan signifikan. Hipotesis yang diajukan adalah:

Hipotesis Statistik:

$H_0: b_1 = b_2 = b_3 = 0$

Tidak terdapat pengaruh Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan terhadap Nilai Tanah

$H_a: b_1 \neq b_2 \neq b_3 \neq 0$

Terdapat pengaruh Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan terhadap Nilai Tanah

Tabel 4.9 Output SPSS Untuk Uji Simultan ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	102847394323.123	3	34282464774.374	19.439	.000 ^b
	Residual	45852575160.377	26	1763560583.091		
	Total	148699969483.500	29			

a. Dependent Variable: Y

b. Predictors: (Constant), X3, X2, X1

Berdasarkan tabel di atas, didapat rangkuman hasil uji simultan sebagai berikut:

Tabel 4.10 Hasil Uji Simultan

	F	Sig.	Keterangan
Regression	19.439	0.000	H ₀ ditolak

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

Dari tabel 4.10, nilai F_{hitung} sebesar 19,439 lebih besar dari F_{tabel} sebesar 2,98, dan nilai signifikansi (0,000) lebih kecil dari taraf signifikansi α (5%). Dengan demikian, H₀ ditolak, yang berarti secara simultan terdapat pengaruh signifikan antara Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Nias Tahun 2024.

Uji t (Parsial), digunakan untuk menganalisis bila peneliti bermaksud mengetahui pengaruh antarvariabel *independent* dan *dependent* secara parsial. Uji Statistik t dalam penelitian ini dilakukan dengan melihat nilai signifikansi setiap variabel serta melihat nilai koefisien regresi dari masing-masing variabel. Hipotesis yang diajukan dan dibuktikan kebenarannya adalah sebagai berikut:

Hipotesis Statistik:

1) H₀: $b_1 = 0$

Tidak terdapat pengaruh Jarak ke CBD terhadap Nilai Tanah

H_a: $b_1 \neq 0$

Terdapat pengaruh Jarak ke CBD terhadap Nilai Tanah

2) H₀: $b_2 = 0$

Tidak terdapat pengaruh Jarak ke Jalan Utama terhadap Nilai Tanah

H_a: $b_2 \neq 0$

Terdapat pengaruh Jarak ke Jalan Utama terhadap Nilai Tanah

3) H₀: $b_3 = 0$

Tidak terdapat pengaruh Lebar Jalan terhadap Nilai Tanah

H_a: $b_3 \neq 0$

Terdapat pengaruh Lebar Jalan terhadap Nilai Tanah

Menguji keberartian koefisien regresi secara parsial yang digunakan uji *t* pada taraf signifikansi α (5%) dan *degree of freedom* $df = n - (k + 1) = 30 - (3 + 1) = 26$ didapati nilai t_{Tabel} pada nilai distribusi *t* dua pihak sebesar 2,056. Dimana kriteria pengambilan keputusan yang digunakan adalah :

a. $t_{hitung} > 2,056$ dan nilai signifikansi kurang dari 0,05 maka H₀ ditolak.

b. $t_{hitung} < 2,056$ dan nilai signifikansi lebih dari 0,05 maka H₀ diterima.

Adapun uji keberartian koefisien regresi dalam penelitian ini menggunakan program SPSS 25 seperti yang ditampilkan pada Tabel 4.6, dirangkum seperti dibawah ini:

Tabel 4.11 Hasil Uji Parsial

	T	Sig.	Keterangan
X1	3.218	0.003	H ₀ ditolak

X2	5.435	0.000	H ₀ ditolak
X3	2.942	0.007	H ₀ ditolak

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

Dari Tabel 4.11, nilai thitung untuk setiap variabel lebih besar dari ttabel sebesar 2,056, dan nilai signifikansi masing-masing variabel ($X_1 = 0,003$; $X_2 = 0,000$; $X_3 = 0,007$) lebih kecil dari taraf signifikansi α (5%). Dengan demikian, H₀ ditolak untuk ketiga variabel, artinya: terdapat pengaruh signifikan Jarak ke CBD terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Nias, terdapat pengaruh signifikan Jarak ke Jalan Utama terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Nias, terdapat pengaruh signifikan Lebar Jalan terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Nias.

Analisis korelasi adalah analisis tentang hubungan suatu variabel (independen) dengan variabel lainnya (dependen). Pada penelitian ini analisis korelasi menggunakan Uji Korelasi Pearson. Nilai korelasi berkisar antara -1 hingga +1. Nilai yang mendekati -1 atau +1 menyatakan hubungan makin kuat, sedangkan nilai yang mendekati angka 0 dikatakan memiliki hubungan yang lemah. Analisis koefisien determinasi diperoleh dari hasil perhitungan dengan bantuan SPSS sebagai berikut:

Tabel 4.12 Output SPSS Untuk Analisis Korelasi Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.832 ^a	.692	.656	41994.769

a. Predictors: (Constant), X₃, X₂, X₁

b. Dependent Variable: Y

Berdasarkan tabel di atas, didapat rangkuman untuk analisis korelasi ialah sebagai berikut

Tabel 4.13 Analisis Korelasi

R	Keterangan
0.832	Korelasi Kuat

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

Hasil perhitungan diperoleh nilai $R = 0,832$. Nilai ini menunjukkan adanya hubungan yang kuat antara Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan dengan Nilai Tanah. Nilai korelasi bertanda positif yang menunjukkan bahwa semakin baik Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan maka Nilai Tanah juga akan meningkat begitu pula sebaliknya semakin buruk Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan maka Nilai Tanah akan semakin menurun.

Analisis Koefisien Determinasi bertujuan mengukur kemampuan model dalam menjelaskan variasi dari variabel *dependent* oleh variable *independent*. Menurut Priyatno (2015:156) koefisien determinasi digunakan untuk mengetahui presentase sumbangan pengaruh variabel independen secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Berdasarkan tabel 4.12 Didapat rangkuman untuk koefisien determinasi ialah sebagai berikut:

Tabel 4.13 Analisis Koefisien Determinasi

R	R ²	Persentase	Keterangan
0.832	0.692	69,2%	Korelasi Kuat

Sumber: Olah Data SPSS Versi 25, 2024

$$Kd = r^2 \times 100\% = 0,832^2 \times 100\% = 0,692 \times 100\% = 69,2\%$$

Hasil perhitungan nilai Koefisien determinasi sebesar 69,2% menunjukkan jarak ke CBD, jalan utama, dan lebar jalan berpengaruh terhadap Nilai Tanah sebesar 69,2% sedangkan sisanya sebesar 30,8% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda kesimpulan yang didapat ialah: Gambaran Parameter Penentu Nilai Tanah, Nilai tanah di Kabupaten Nias ditentukan oleh beberapa faktor utama, termasuk harga tanah, jarak ke Central Business District (CBD), jarak dari jalan utama, dan lebar jalan. Harga tanah bervariasi tergantung pada kedekatan dengan pusat aktivitas ekonomi dan aksesibilitas jalan. Pengaruh Jarak ke CBD terhadap Nilai Tanah, jarak ke CBD memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai tanah. Semakin dekat tanah dengan CBD, semakin tinggi nilai tanah tersebut, menunjukkan bahwa aksesibilitas ke pusat ekonomi merupakan faktor penting dalam penentuan nilai tanah. Pengaruh Jarak ke Jalan Utama terhadap Nilai Tanah, jarak ke jalan utama juga berpengaruh terhadap nilai tanah. Tanah yang lebih dekat ke jalan utama cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi karena aksesibilitas yang lebih baik. Pengaruh Lebar Jalan terhadap Nilai Tanah, Lebar jalan di sekitar tanah memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah. Jalan yang lebih lebar umumnya dikaitkan dengan peningkatan nilai tanah karena mendukung mobilitas yang lebih baik dan potensi pengembangan yang lebih tinggi. Pengaruh Kombinasi Jarak ke CBD, Jarak ke Jalan Utama, dan Lebar Jalan, secara bersama-sama, ketiga faktor tersebut memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah. Kombinasi dari jarak ke CBD, jarak ke jalan utama, dan lebar jalan menciptakan variasi dalam nilai tanah di Kabupaten Nias, menunjukkan bahwa pengembangan infrastruktur dan kedekatan dengan pusat ekonomi merupakan pendorong utama dalam peningkatan nilai tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, M. (2017). Pengaruh jarak ke jalan utama terhadap nilai tanah di kawasan pedesaan. *Jurnal Agraria dan Tata Ruang*, 9(2), 89-100.
- Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB). (2020). Data dan informasi bencana Indonesia. BNPB.
- Budi, S. (2016). Pengaruh lebar jalan terhadap nilai tanah. *Jurnal Teknik Sipil*, 12(1), 45-56.
- Handayani, A. (2018). Pengaruh faktor geografis dan infrastruktur terhadap nilai tanah di daerah perkotaan dan pedesaan. *Jurnal Penelitian Tanah*, 13(2), 45-58.
- Hadi, M. (2020). Analisis peta zona nilai tanah dalam perencanaan kota. *Jurnal Perencanaan dan Pengembangan*, 18(1), 55-67.
- Hadi, S. (2018). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah: Studi kasus di kawasan perkotaan. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, 15(2), 45-60.
- Hadi, S. (2020). Pengaruh jarak ke risiko bencana terhadap nilai properti: Studi kasus di wilayah rawan longsor. *Jurnal Penelitian Geografi*, 12(1), 23-34.
- Kurniawan, R. (2019). Pengaruh lebar jalan terhadap nilai tanah di kawasan perkotaan. *Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan*, 7(3), 201-212.
- Nugroho, S. (2021). Dampak infrastruktur terhadap nilai tanah: Kajian pada jalan utama dan lebar jalan. *Jurnal Perencanaan Kota*, 18(3), 88-101.
- Prasetyo, A. (2019). Pengaruh jarak ke pusat longsor terhadap minat pembeli tanah. *Jurnal Manajemen Risiko Bencana*, 8(2), 98-109.
- Rahmawati, D. (2018). Analisis nilai tanah berdasarkan kedekatan dengan CBD. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 10(2), 150-161.
- Santosa, A. (2019). Pengaruh jarak ke central business district terhadap nilai tanah: Studi kasus di area perkotaan. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 22(4), 55-70.
- Santosa, B. (2019). Pengaruh fasilitas publik terhadap zona nilai tanah di Kota Jakarta. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 14(3), 201-214.
- Sitorus, H. (2016). Penilaian nilai tanah di daerah rawan bencana. *Jurnal Planologi*, 15(1), 89-102.
- Susanto, H. (2019). Pengaruh jarak ke jalan utama terhadap nilai tanah. *Jurnal Transportasi dan Infrastruktur*, 14(4), 345-356.

- Widodo, T. (2017). Risiko tanah longsor dan dampaknya terhadap nilai properti. *Jurnal Ilmu Tanah dan Lingkungan*, 5(3), 210-221.
- Wibowo, B. (2021). Aksesibilitas dan nilai tanah: Pengaruh jarak ke jalan utama. *Jurnal Transportasi dan Infrastruktur*, 19(2), 112-126.
- Wibowo, J. (2021). Integrasi data risiko bencana dalam peta zona nilai tanah. *Jurnal Manajemen Risiko Lingkungan*, 22(2), 87-99.