

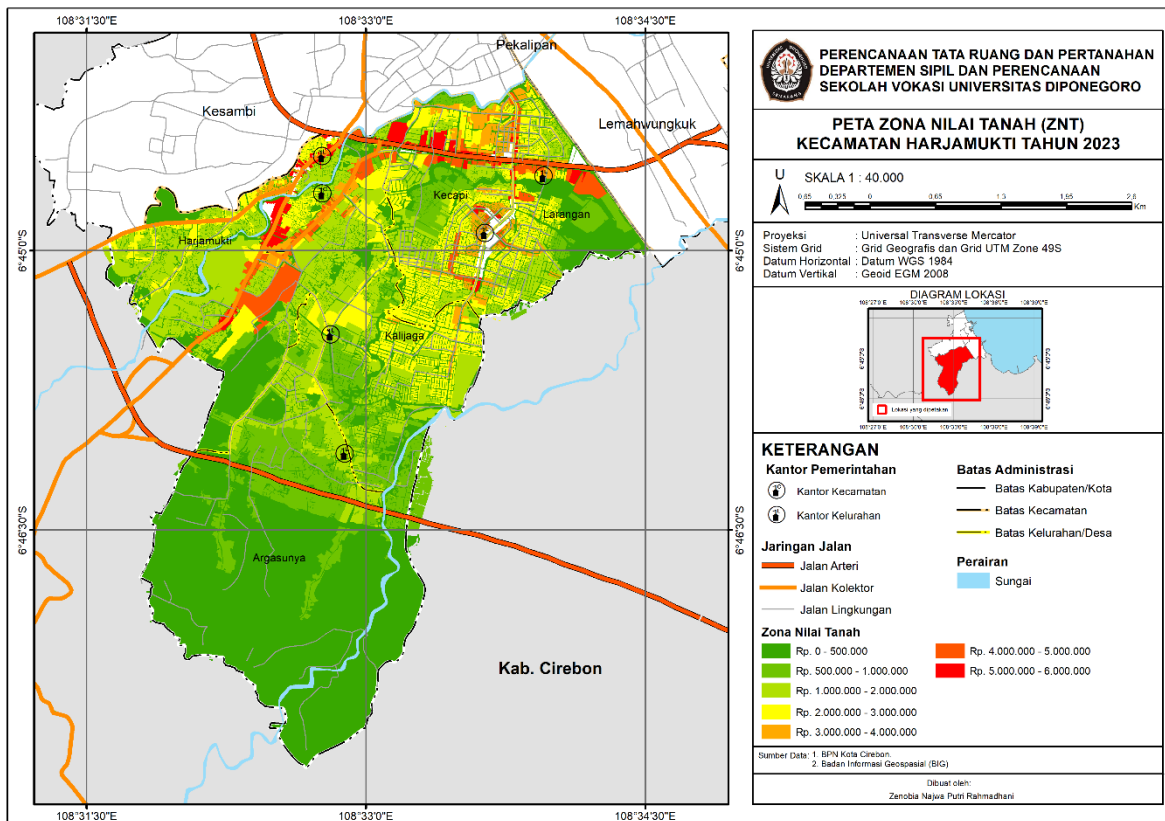
BAB 4

PENINGKATAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERKEMBANGAN KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA DI KECAMATAN HARJAMUKTI, KOTA CIREBON TAHUN 2021 HINGGA TAHUN 2026.

4.1. Analisis Zona Nilai Tanah Tahun

4.1.1 Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2021

Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2021 merupakan tahap pertama dalam penelitian ini yang berfungsi sebagai kondisi awal (*baseline*) sebelum dilakukan analisis perubahan terhadap ZNT tahun 2026. Data dasar yang digunakan adalah data Nilai Bidang Tanah (NBT) per persil tahun 2021 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon, berupa hasil penilaian tanah massal (*mass appraisal*) pada tingkat persil sebagaimana tercatat dalam basis data pertanahan Kementerian ATR/BPN. Berbeda dengan data NBT yang tersaji per persil, penelitian ini memerlukan representasi nilai tanah dalam bentuk zona agar dapat diperbandingkan secara spasial dengan ZNT tahun 2026 dan dengan Peta Zonasi RDTR. Oleh karena itu, data NBT per persil tahun 2021 dikonversi menjadi Zona Nilai Tanah mengikuti tahapan yang diatur dalam Petunjuk Teknis Zona Nilai Tanah Tahun 2025, yaitu dengan mengelompokkan persil-persil yang memiliki karakteristik lokasi dan rentang nilai yang relatif homogen ke dalam satu zona. Secara Petunjuk Teknis Penilaian Nilai Tanah (Badan Pertanahan Nasional, 2025), pembentukan zona awal tersebut dilakukan dengan memisahkan wilayah penelitian terlebih dahulu menjadi dua kategori zona berdasarkan Peta Pola Ruang RDTR, yaitu zona terbangun dan zona non-terbangun. Setelah kedua kategori zona tersebut terbentuk, dilakukan *overlay* antara data Nilai Bidang Tanah (NBT) per persil dengan masing-masing zona hasil pemisahan tersebut, sehingga persil-persil yang berada pada zona terbangun dan persil-persil yang berada pada zona non-terbangun dikelompokkan serta dianalisis nilainya secara terpisah, mengingat karakteristik pemanfaatan lahan pada kedua jenis zona tersebut berbeda secara signifikan sehingga turut memengaruhi pola dan besaran nilai tanah yang terbentuk di masing-masing zona. Kemudian menghitung Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) untuk masing-masing zona hasil pengelompokan tersebut. Proses ini menghasilkan peta ZNT tahun 2021 yang menjadi titik acuan komparatif dalam analisis perubahan nilai tanah pada penelitian ini.



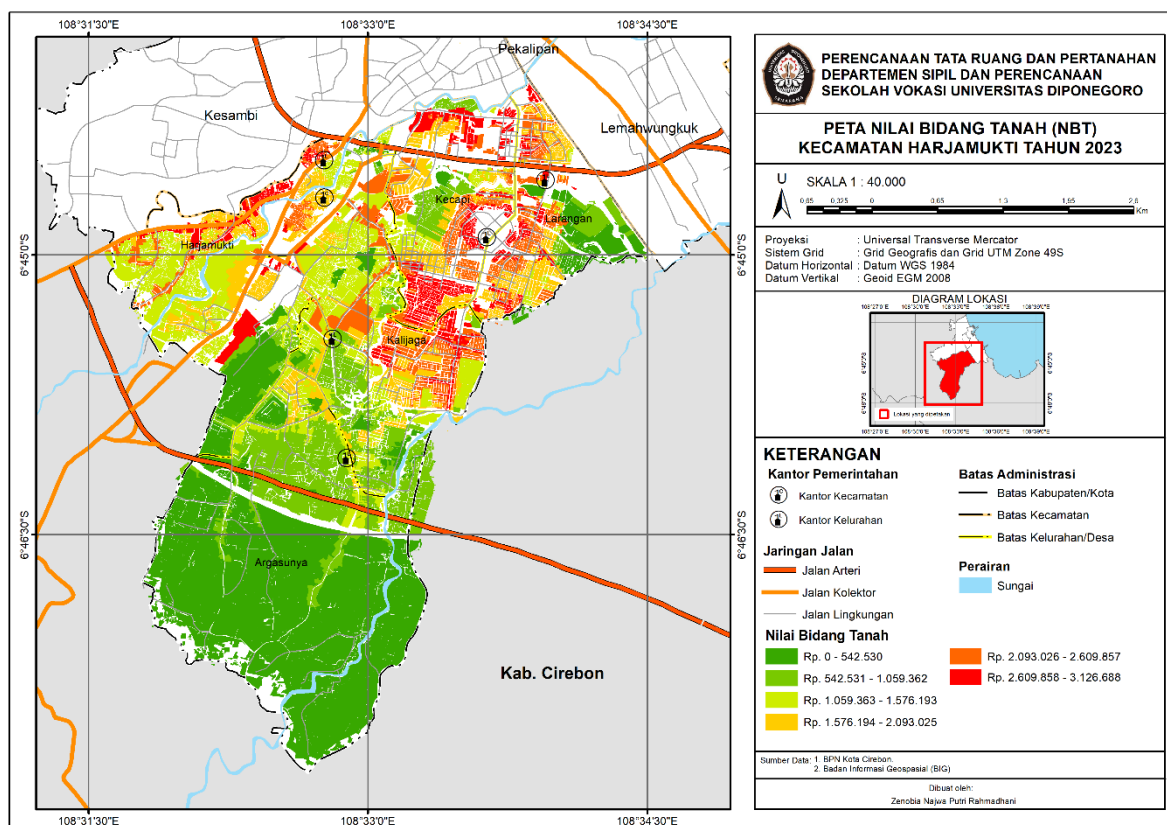
Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

Gambar 4. 1 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021 Kecamatan Harjamukti

Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun 2021 pada Gambar 4.1, terlihat bahwa sebagian besar wilayah penelitian berada pada kelas nilai tanah rendah hingga menengah, yaitu pada interval Rp0–Rp1.000.000/m² hingga Rp1.000.000–Rp2.000.000/m², yang mendominasi hampir seluruh cakupan wilayah. Sementara itu, zona dengan nilai tanah yang lebih tinggi cenderung membentuk pola menyebar secara linear mengikuti koridor jaringan jalan utama, khususnya pada ruas-ruas jalan arteri yang berfungsi sebagai jalur pergerakan utama di wilayah penelitian. Pola tersebut mengindikasikan bahwa pada tahun 2021, nilai tanah di wilayah penelitian masih sangat dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas, di mana bidang-bidang tanah yang berdekatan dengan jalan utama cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan bidang tanah yang berada pada bagian dalam wilayah dengan tingkat aksesibilitas yang lebih terbatas.

Kondisi tersebut sejalan dengan konsep dasar ekonomi keruangan (spatial economics), yang menjelaskan bahwa nilai lahan perkotaan cenderung menurun seiring bertambahnya jarak dari jalur aksesibilitas dan pusat kegiatan ekonomi. Dominasi kelas nilai tanah rendah hingga menengah pada tahun 2021 juga mengindikasikan bahwa pada periode tersebut aktivitas perdagangan dan jasa di wilayah penelitian belum berkembang secara intensif dan merata, sehingga tekanan permintaan lahan terhadap sebagian besar wilayah

masih relatif rendah. Zona bernilai tinggi yang baru terbentuk secara terbatas pada koridor jalan utama mengindikasikan adanya titik-titik awal pertumbuhan kegiatan ekonomi yang berpotensi mendorong perubahan nilai tanah di sekitarnya pada periode berikutnya. Secara metodologis, peta ZNT tahun 2021 ini merupakan hasil kegiatan penilaian tanah massal (*mass appraisal*) yang diselenggarakan oleh BPN, yaitu proses pengelompokan bidang-bidang tanah ke dalam zona-zona dengan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang relatif homogen berdasarkan karakteristik lokasi dan hasil transaksi pasar yang berlaku pada periode penilaian. Klasifikasi nilai tanah pada peta tersebut disajikan ke dalam tujuh kelas interval dengan rentang Rp500.000/m² sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 4.1. Hasil pemetaan dan klasifikasi ZNT tahun 2021 ini selanjutnya digunakan sebagai kondisi awal (*baseline*) dalam penelitian, yang akan dibandingkan dengan hasil analisis ZNT tahun 2026 pada subbab 4.3 untuk mengidentifikasi arah dan besaran perubahan nilai tanah yang terjadi seiring dengan perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di wilayah penelitian.



Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

Gambar 4. 2 Peta Nilai Bidang Tanah Tahun 2021 Kecamatan Harjamukti

Pola spasial nilai tanah yang terbentuk pada Gambar 4.1 tersebut mengindikasikan bahwa pada tahun 2021, zona-zona bernilai tinggi belum berkembang secara meluas dan masih terbatas pada segmen-segmen jalan utama dengan aksesibilitas tinggi. Untuk

mengetahui secara lebih rinci proporsi luas wilayah pada masing-masing kelas nilai tanah tersebut, berikut disajikan hasil klasifikasi pada Tabel 4.1.

Tabel 4. 1 Rata Rata Nilai Tanah Per Zona 2021

Nilai Tanah	Luas	Persentase
0 – 542.530	617,07	42,49
542.530 - 1.059.362	240,92	16,59
1.059.362 – 1.576.193	227,70	15,68
1.576.194 – 2.093.025	146,39	10,08
2.093.026 – 2.609.857	123,64	8,52
2.609.858 – 3.126.688	96,52	6,65

Sumber : Hasil Analisis, 2026.

Berdasarkan Tabel 4.1, distribusi luas nilai tanah pada tahun 2021 menunjukkan pola yang menurun secara konsisten seiring dengan meningkatnya kelas nilai tanah. Kelas nilai terendah, yaitu Rp0-Rp542.530/ m², mencakup wilayah terluas sebesar 617,07 Ha atau 42,49% dari total luas wilayah yang terklasifikasi, diikuti oleh kelas Rp542.530-Rp1.059.362/ m² seluas 240,92 Ha (16,59%) dan kelas Rp1.059.362-Rp1.576.193/ m² seluas 227,70 Ha (15,68%). Sebaliknya, kelas nilai tanah tertinggi, yaitu Rp2.609.858-Rp3.126.688/ m², hanya mencakup 96,52 Ha atau 6,65% dari total luas wilayah. Pola distribusi yang menurun secara bertahap ini menunjukkan bahwa pada tahun 2021 sebagian besar bidang tanah di wilayah penelitian masih berada pada kelas nilai rendah hingga menengah, sementara zona bernilai tinggi hanya terbentuk secara terbatas. Kondisi ini sejalan dengan hasil interpretasi Gambar 4.1, di mana faktor lokasi dan aksesibilitas terhadap jalan utama merupakan determinan utama pembentukan nilai tanah, sementara pengaruh aktivitas perdagangan dan jasa terhadap nilai tanah belum meluas ke seluruh wilayah penelitian. Sempitnya cakupan kelas nilai tanah tertinggi (6,65%) pada kondisi awal (*baseline*) tahun 2021 ini menjadi titik acuan penting dalam penelitian, karena apabila pada hasil analisis ZNT tahun 2026 proporsi luas kelas nilai tanah tinggi mengalami peningkatan, maka temuan tersebut dapat menjadi indikasi kuat bahwa perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti turut mendorong peningkatan dan perluasan zona bernilai tanah tinggi selama periode 2021-2026.

4.1.2 Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2026

Penetapan Zona Nilai Tanah tahun 2026 dilakukan melalui serangkaian tahapan metodologis yang terstandar, mengacu pada prinsip-prinsip penilaian tanah massal yang lazim digunakan dalam praktik administrasi pertanahan. Prosedur ini mencakup empat tahap

koreksi terhadap data harga tanah yang dikumpulkan dari lapangan, yaitu: (1) koreksi jenis data; (2) koreksi waktu transaksi; (3) koreksi status hak atas tanah; dan (4) perhitungan *Reproduction Cost New (RCN)* untuk memisahkan nilai bangunan. Selanjutnya, nilai tanah per meter persegi dihitung menggunakan model regresi linier berganda dan digunakan sebagai dasar pembentukan zona serta penetapan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) tahun 2026.

4.1.2.1 Perhitungan Koreksi Jenis Data

Koreksi jenis data merupakan tahap penyesuaian pertama yang dilakukan untuk menyeragamkan seluruh data harga tanah ke dalam standar nilai pasar yang sebenarnya (market value). Perhitungan koreksi pada tahap ini dilakukan dengan mengacu pada Petunjuk Teknis Penilaian Tanah yang telah ditetapkan sebelumnya, yaitu :

1. Data penawaran = koreksi -10%
2. Data transaksi = koreksi 0%

Berdasarkan ketentuan tersebut, diperoleh hasil perhitungan koreksi jenis terhadap data yang telah dikumpulkan sebagai berikut.

Tabel 4. 2 Perhitungan Koreksi Jenis Data

Harga	Koreksi	Besar Koreksi	Harga Penyesuaian
Rp4.290.000.000,00	-10%	-Rp429.000.000,00	Rp3.861.000.000,00
Rp1.840.000.000,00	-10%	-Rp184.000.000,00	Rp1.656.000.000,00
Rp4.590.000.000,00	-10%	-Rp459.000.000,00	Rp4.131.000.000,00
Rp4.000.000.000,00	-10%	-Rp400.000.000,00	Rp3.600.000.000,00
Rp6.300.000.000,00	-10%	-Rp630.000.000,00	Rp5.670.000.000,00
Rp2.000.000.000,00	-10%	-Rp200.000.000,00	Rp1.800.000.000,00
Rp1.500.000.000,00	-10%	-Rp150.000.000,00	Rp1.350.000.000,00
Rp1.740.000.000,00	-10%	-Rp174.000.000,00	Rp1.566.000.000,00
Rp1.762.500.000,00	-10%	-Rp176.250.000,00	Rp1.586.250.000,00
Rp400.000.000,00	-10%	-Rp40.000.000,00	Rp360.000.000,00
Rp1.210.000.000,00	-10%	-Rp121.000.000,00	Rp1.089.000.000,00
Rp1.520.000.000,00	-10%	-Rp152.000.000,00	Rp1.368.000.000,00
Rp475.000.000,00	-10%	-Rp47.500.000,00	Rp427.500.000,00
Rp2.750.000.000,00	-10%	-Rp275.000.000,00	Rp2.475.000.000,00
Rp2.500.000.000,00	-10%	-Rp250.000.000,00	Rp2.250.000.000,00
Rp875.000.000,00	0%	Rp0,00	Rp875.000.000,00
Rp450.000.000,00	0%	Rp0,00	Rp450.000.000,00
Rp8.000.000.000,00	-10%	-Rp800.000.000,00	Rp7.200.000.000,00

Harga	Koreksi	Besar Koreksi	Harga Penyesuaian
Rp950.000.000,00	-10%	-Rp95.000.000,00	Rp855.000.000,00
Rp750.000.000,00	-10%	-Rp75.000.000,00	Rp675.000.000,00
Rp1.100.000.000,00	-10%	-Rp110.000.000,00	Rp990.000.000,00
Rp350.000.000,00	-10%	-Rp35.000.000,00	Rp315.000.000,00
Rp2.300.000.000,00	-10%	-Rp230.000.000,00	Rp2.070.000.000,00
Rp1.640.000.000,00	-10%	-Rp164.000.000,00	Rp1.476.000.000,00
Rp1.500.000.000,00	-10%	-Rp150.000.000,00	Rp1.350.000.000,00
Rp550.000.000,00	-10%	-Rp55.000.000,00	Rp495.000.000,00
Rp550.000.000,00	-10%	-Rp55.000.000,00	Rp495.000.000,00

Sumber : Hasil Analisis, 2026.

Berdasarkan hasil perhitungan koreksi jenis data pada Tabel 4.3, dari 27 data sampel yang digunakan, sebanyak 25 sampel (92,59%) merupakan data penawaran sehingga dikoreksi sebesar -10% guna mendekatkan harga penawaran ke harga transaksi riil di pasar, sedangkan 2 sampel (7,41%) merupakan data transaksi murni yang tidak memerlukan koreksi (0%) karena harga yang tercatat telah merupakan harga jual-beli yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dominannya proporsi data penawaran dalam sampel penelitian ini sejalan dengan karakteristik pasar tanah di lapangan, di mana informasi harga transaksi riil relatif sulit diperoleh secara langsung karena bersifat rahasia antara penjual dan pembeli, sehingga sebagian besar data yang berhasil dihimpun peneliti berasal dari harga yang ditawarkan pemilik maupun agen properti. Penerapan koreksi -10% pada data penawaran ini dilakukan agar nilai tanah yang dihasilkan tidak bias ke arah harga pasar yang terlalu tinggi, mengingat harga penawaran pada umumnya masih dapat dinegosiasikan dan cenderung lebih tinggi dibandingkan harga transaksi yang sebenarnya terjadi

4.1.2.2 Perhitungan Koreksi Waktu

Pada tahap penyesuaian waktu transaksi, dilakukan koreksi terhadap nilai tanah dengan mempertimbangkan perubahan atau kenaikan harga tanah dari waktu ke waktu. Dalam penelitian ini, asumsi kenaikan nilai tanah sebesar 10% per tahun digunakan sebagai dasar dalam proses koreksi waktu terhadap tanggal acuan penilaian, yaitu per 31 Desember setiap tahunnya. Penyesuaian waktu dilakukan untuk menyeragamkan nilai tanah agar seluruh data berada pada periode penilaian yang sama sehingga dapat dibandingkan secara objektif. Adapun perhitungan koreksi waktu yang dilakukan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$Koreksi = \frac{Akhir Waktu Penilaian - Rentang Waktu Pengambilan Sampel}{365} \times 10\%$$

Selanjutnya rumus dihitung pada excel di kolom koreksi waktu dengan rumus diatas, berikut contoh perhitungannya, yaitu :

$$\begin{aligned} Koreksi &= \frac{31 Desember 2023 - 8 Mei 2026}{365} \times 10\% \\ &= 23,53\% \end{aligned}$$

Dari ketentuan diatas didapatkan hasil koreksi hasil perhitungan koreksi waktu dari data yang telah didapatkan sebagai berikut.

Tabel 4. 3 Perhitungan Koreksi Waktu

Harga	Tanggal Koreksi	Tanggal Penawaran	Koreksi	Besar Koreksi	Harga Terkoreksi
Rp 3.861.000.000,00	12/31/2026	6/24/2026	15%	Rp301.475.342,47	Rp4.162.475.342,47
Rp 1.656.000.000,00	12/31/2026	6/18/2026	15%	Rp133.387.397,26	Rp1.789.387.397,26
Rp 4.131.000.000,00	12/31/2026	6/15/2026	15%	Rp337.836.575,34	Rp4.468.836.575,34
Rp 3.600.000.000,00	12/31/2026	6/13/2026	15%	Rp297.369.863,01	Rp3.897.369.863,01
Rp 5.670.000.000,00	12/31/2026	4/27/2026	15%	Rp577.873.972,60	Rp6.247.873.972,60
Rp 1.800.000.000,00	12/31/2026	4/18/2026	15%	Rp190.109.589,04	Rp1.990.109.589,04
Rp 1.350.000.000,00	12/31/2026	5/4/2026	15%	Rp133.705.479,45	Rp1.483.705.479,45
Rp 1.566.000.000,00	12/31/2026	6/12/2026	15%	Rp129.999.452,05	Rp1.695.999.452,05
Rp 1.586.250.000,00	12/31/2026	7/13/2026	15%	Rp111.472.089,04	Rp1.697.722.089,04
Rp 360.000.000,00	12/31/2026	6/6/2026	15%	Rp30.772.602,74	Rp390.772.602,74
Rp 1.089.000.000,00	12/31/2026	6/18/2026	15%	Rp87.716.712,33	Rp1.176.716.712,33
Rp 1.368.000.000,00	12/31/2026	7/10/2026	15%	Rp97.821.369,86	Rp1.465.821.369,86
Rp 427.500.000,00	12/31/2026	7/10/2026	15%	Rp30.569.178,08	Rp458.069.178,08
Rp 2.475.000.000,00	12/31/2026	6/23/2026	15%	Rp194.270.547,95	Rp2.669.270.547,95
Rp 2.250.000.000,00	12/31/2026	5/27/2026	15%	Rp201.575.342,47	Rp2.451.575.342,47
Rp 875.000.000,00	12/31/2026	6/19/2026	15%	Rp70.119.863,01	Rp945.119.863,01
Rp 450.000.000,00	12/31/2026	5/15/2026	15%	Rp42.534.246,58	Rp492.534.246,58
Rp 7.200.000.000,00	12/31/2026	6/3/2026	15%	Rp624.328.767,12	Rp7.824.328.767,12
Rp 562.500.000,00	12/31/2026	5/16/2026	15%	Rp52.936.643,84	Rp615.436.643,84

Harga	Tanggal Koreksi	Tanggal Penawaran	Koreksi	Besar Koreksi	Harga Terkoreksi
Rp 507.000.000,00	12/31/2026	6/29/2026	15%	Rp38.545.890,41	Rp545.545.890,41
Rp 716.875.000,00	12/31/2026	6/3/2026	15%	Rp62.161.900,68	Rp779.036.900,68
Rp 234.000.000,00	12/31/2026	5/13/2026	15%	Rp22.310.136,99	Rp256.310.136,99
Rp 1.252.750.000,00	12/31/2026	6/17/2026	15%	Rp101.421.267,12	Rp1.354.171.267,12
Rp 773.000.000,00	12/31/2026	7/10/2026	15%	Rp55.274.794,52	Rp828.274.794,52
Rp 1.203.750.000,00	12/31/2026	7/6/2026	15%	Rp88.055.136,99	Rp1.291.805.136,99
Rp 364.350.000,00	12/31/2026	5/4/2026	15%	Rp36.085.623,29	Rp400.435.623,29
Rp 337.500.000,00	12/31/2026	4/18/2026	15%	Rp35.645.547,95	Rp373.145.547,95

Sumber : Hasil Analisis, 2026.

Berdasarkan hasil perhitungan pada Tabel 4.3, seluruh data sampel dikoreksi menggunakan tingkat penyesuaian waktu yang seragam sebesar 15% per tahun, yang diasumsikan merepresentasikan laju kenaikan harga tanah rata-rata di wilayah penelitian hingga tanggal penilaian, yaitu 31 Desember 2026. Meskipun persentase koreksi yang digunakan sama untuk seluruh sampel, besar nilai koreksi dalam Rupiah yang dihasilkan berbeda-beda pada setiap data karena dipengaruhi oleh dua faktor, yaitu besarnya harga awal sampel dan lamanya selisih waktu antara tanggal transaksi atau penawaran dengan tanggal penilaian. Semakin lama rentang waktu antara tanggal perolehan data dengan tanggal penilaian, dan semakin tinggi harga awal sampel, maka semakin besar pula nilai koreksi waktu yang ditambahkan. Koreksi ini diperlukan karena perbedaan waktu pengambilan data menyebabkan harga yang tercatat belum mencerminkan kondisi pasar pada saat penilaian dilakukan, sehingga tanpa koreksi waktu, nilai tanah yang diestimasi akan bias merepresentasikan kondisi pasar pada periode yang lebih awal dan cenderung underestimate terhadap nilai pasar terkini.

4.1.2.3 Perhitungan Koreksi Status Hak

Pada tahap koreksi status hak, dilakukan penyesuaian nilai tanah berdasarkan status hak atas tanah yang diperoleh dari hasil pengumpulan data. Adapun ketentuan koreksi status hak yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Hak Milik (HM) = 0%
2. Hak Guna Bangunan (HGB) = +5%
3. Hak Guna Usaha (HGU) = +5%
4. Non sertipikat = -10%.

Penetapan nilai koreksi tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa kekuatan hukum hak atas tanah berpengaruh terhadap nilai pasar suatu bidang tanah, di mana tanah berstatus Hak Milik dianggap sebagai standar tertinggi sehingga tidak memerlukan penyesuaian. Berdasarkan ketentuan tersebut, diperoleh hasil perhitungan koreksi status hak dari data tanah yang telah dikumpulkan sebagai berikut

Tabel 4. 4 Perhitungan Koreksi Status Hak

Harga	Status Hak	Koreksi	Besar Koreksi Status Hak
Rp4.290.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.840.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp4.590.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp4.000.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp6.300.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp2.000.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.500.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.740.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.762.500.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp400.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.210.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.520.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp475.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp2.750.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp2.500.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp787.500.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp405.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp8.000.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp657.500.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp582.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00

Harga	Status Hak	Koreksi	Besar Koreksi Status Hak
Rp826.875.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp269.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.482.750.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp937.000.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp1.353.750.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp419.350.000,00	SHM	0%	Rp0,00
Rp392.500.000,00	SHM	0%	Rp0,00

Sumber : Hasil Analisis, 2026.

Berdasarkan hasil survei lapangan yang disajikan pada tabel di atas, seluruh titik sampel yang berhasil dikumpulkan tercatat memiliki status hak berupa Hak Milik (HM). Oleh karena itu, koreksi status hak yang diterapkan pada seluruh sampel tersebut adalah sebesar 0,00%, sehingga tidak terdapat penambahan maupun pengurangan nilai terhadap harga tanah yang telah diperoleh dari tahap penyesuaian sebelumnya. Kondisi tersebut tidak menunjukkan adanya penyimpangan, tetapi mencerminkan karakteristik Kecamatan Harjamukti sebagai wilayah penelitian. Kecamatan Harjamukti merupakan kawasan permukiman dan perdagangan yang telah berkembang sejak lama di Kota Cirebon. Oleh karena itu, sebagian besar bidang tanah di wilayah ini telah memiliki sertifikat Hak Milik (HM). Hasil survei lapangan menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat telah mensertifikatkan tanahnya. Hal ini tercermin dari nilai besar koreksi status hak yang seluruhnya menunjukkan angka Rp0,00 pada setiap titik sampel.

4.1.2.4 Perhitungan RCN

Perhitungan *Reproduction Cost New (RCN)* dilakukan untuk memisahkan nilai bangunan yang melekat pada suatu bidang tanah sehingga diperoleh nilai tanah murni yang digunakan dalam analisis Zona Nilai Tanah (ZNT). Tahap ini bertujuan untuk memperoleh harga tanah terkoreksi yang lebih merepresentasikan kondisi sebenarnya tanpa dipengaruhi oleh nilai bangunan di atasnya. Perhitungan dilakukan dengan memperkirakan biaya pembangunan kembali bangunan berdasarkan kondisi dan harga bangunan pada lokasi penelitian menggunakan Microsoft Excel. Data yang digunakan dalam perhitungan ini berupa luas bangunan hasil survei lapangan yang kemudian dikalikan dengan harga bangunan per meter persegi sehingga diperoleh nilai *Reproduction Cost New (RCN)*. Selanjutnya, nilai RCN tersebut digunakan untuk mengurangi harga properti terkoreksi sehingga diperoleh nilai tanah sebenarnya (*land value*) yang digunakan dalam analisis perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon.

Tabel 4. 5 Perhitungan RCN

Keterangan	Luas	Harga Tanah&Bangunan	Harga Tanah (Murni)
Rumah	238	Rp950.000.000,00	Rp657.500.000,00
Rumah	160	Rp750.000.000,00	Rp582.000.000,00
Rumah	178	Rp1.100.000.000,00	Rp826.875.000,00
Rumah	72	Rp350.000.000,00	Rp269.000.000,00
Rumah	467	Rp2.300.000.000,00	Rp1.482.750.000,00
Rumah	208	Rp1.640.000.000,00	Rp937.000.000,00
Rumah	250	Rp1.500.000.000,00	Rp1.353.750.000,00
Rumah	77	Rp550.000.000,00	Rp419.350.000,00
Rumah	104	Rp550.000.000,00	Rp392.500.000,00

Sumber : Hasil Analisis, 2026.

Berdasarkan Tabel 4.5, koreksi RCN dilakukan terhadap 9 sampel berupa bidang tanah yang memiliki bangunan rumah di atasnya, guna memisahkan komponen nilai bangunan dari nilai tanah sehingga diperoleh harga tanah murni. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa proporsi nilai bangunan yang dikurangkan dari harga tanah dan bangunan berkisar antara 9,75% hingga 42,87%, dengan rata-rata reduksi sebesar 26,86%. Variasi tersebut dipengaruhi oleh kondisi fisik dan luas bangunan pada masing-masing sampel, sehingga semakin besar proporsi nilai bangunan terhadap total nilai properti, semakin besar pula nilai yang dikurangkan untuk memperoleh nilai tanah murni. Hasil koreksi RCN ini selanjutnya menjadi dasar perhitungan nilai tanah per meter persegi pada tahap regresi linier berganda

4.1.2.5 Perhitungan Tanah Per Meter Persegi Menggunakan Regresi Linier Berganda

Setelah seluruh tahap koreksi selesai dilakukan dan diperoleh nilai tanah murni setiap sampel, tahap selanjutnya adalah mengestimasi nilai tanah per meter persegi menggunakan model regresi linier berganda. Pendekatan yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dengan menggunakan perangkat lunak SPSS. Variabel-variabel yang diduga berpengaruh terhadap pembentukan nilai tanah dirumuskan sebagai variabel bebas (independen), sedangkan nilai tanah per meter persegi merupakan variabel terikat (dependen).

Variabel bebas yang digunakan dalam model meliputi: (X_1) luas bidang tanah; (X_2) jarak ke fasilitas kesehatan; (X_3) jarak ke objek wisata; (X_4) jarak ke pusat ekonomi; (X_5) kelas jalan; dan (X_6) penggunaan lahan. Pemilihan variabel-variabel tersebut didasarkan pada kajian teori mengenai faktor-faktor penentu nilai tanah di kawasan perkotaan.

Model regresi linier berganda digunakan untuk mengestimasi nilai tanah pada seluruh bidang tanah di wilayah penelitian berdasarkan karakteristik spasial dan fisik masing-masing bidang. Nilai hasil estimasi tersebut selanjutnya digunakan sebagai dasar dalam pembentukan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). Persamaan regresi yang dihasilkan dari pengolahan data SPSS adalah sebagai berikut:

$$Y = 10.031.284,54 + 537,121X_1 + 525.552,503X_2 + 1.159.929,681X_3 - 672,220X_4 - 694,323X_5 - 4.040,680X_6$$

Keterangan :

Y = Harga

X_1 = Luas Bidang Tanah

X_2 = Jarak Fasilitas Kesehatan

X_3 = Jarak objek wisata

X_4 = Jarak pusat ekonomi

X_5 = Kelas jalan

X_6 = Penggunaan lahan

Pemilihan keenam variabel bebas tersebut merupakan hasil adopsi dan modifikasi dari sejumlah penelitian nilai tanah terdahulu yang menerapkan metode regresi linier berganda pada berbagai tipologi wilayah yang berbeda-beda, antara lain kawasan perkotaan padat di Kecamatan Gunung Anyar, Surabaya (Kusumawardhani., 2016), kawasan permukiman semi-perkotaan di Desa Kragilan, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, kawasan perkotaan di Kecamatan Titi Kuning, Kota Medan (Rahmadi, 2021), hingga kawasan perdesaan pascakonsolidasi tanah di Desa Gadingsari, Kabupaten Bantul (Astrisele, 2019). Variabel jarak terhadap pusat kegiatan ekonomi, jarak terhadap fasilitas kesehatan, jarak terhadap objek wisata, kelas jalan, luas bidang tanah, dan penggunaan lahan pada dasarnya merupakan determinan nilai tanah yang bersifat umum dan berlandaskan pada teori aksesibilitas serta teori *bid-rent*, sehingga penerapannya tidak bergantung pada kesamaan karakteristik fisik, sosial, maupun ekonomi antara wilayah penelitian rujukan dan wilayah penelitian ini. Dengan demikian, pemilihan variabel dalam penelitian ini tidak didasarkan pada asumsi bahwa karakteristik Kecamatan Harjamukti sama dengan karakteristik wilayah pada penelitian rujukan, melainkan pada kesamaan kerangka teori mengenai faktor-faktor pembentuk nilai tanah yang telah teruji secara konsisten pada berbagai tipologi wilayah, baik perkotaan, semi-perkotaan, maupun perdesaan. Keenam variabel tersebut selanjutnya diadaptasi dan dioperasionalkan sesuai dengan karakteristik dan fenomena spesifik di Kecamatan Harjamukti, dengan menempatkan jarak terhadap pusat ekonomi/perdagangan dan jasa sebagai variabel inti yang merepresentasikan fenomena utama penelitian, yaitu perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, sedangkan variabel jarak terhadap fasilitas kesehatan, jarak terhadap objek wisata, kelas jalan, luas bidang tanah, dan penggunaan lahan digunakan sebagai variabel kontrol untuk menguji apakah faktor-faktor lain di luar aktivitas perdagangan dan jasa turut memengaruhi pembentukan nilai tanah di wilayah penelitian.

Secara teoretis, masing-masing variabel tersebut memiliki mekanisme yang dapat mendorong perkembangan kawasan perdagangan dan jasa sekaligus peningkatan nilai tanah di Kecamatan Harjamukti. Variabel jarak terhadap pusat ekonomi/perdagangan dan jasa berpengaruh karena semakin dekat suatu bidang tanah terhadap pusat aktivitas ekonomi, semakin tinggi aksesibilitas dan intensitas lalu lintas orang maupun barang, sehingga mendorong tumbuhnya usaha perdagangan dan jasa baru di sekitarnya (*teori bid-rent*).

Variabel jarak terhadap objek wisata berpengaruh karena keberadaan objek wisata menimbulkan kunjungan wisatawan secara rutin, yang pada gilirannya memunculkan permintaan terhadap usaha pendukung wisata seperti rumah makan, penginapan, toko oleh-oleh, dan jasa transportasi di sekitarnya, sehingga dapat menimbulkan kenaikan aktivitas perdagangan dan jasa (perjas) serta nilai tanah di kawasan tersebut. Variabel jarak terhadap fasilitas kesehatan berpengaruh karena fasilitas kesehatan berskala menengah-besar, seperti rumah sakit, turut menarik arus pengunjung dan tenaga kerja secara rutin, yang kemudian menumbuhkan usaha perdagangan dan jasa penunjang seperti apotek, kios, dan tempat makan di sekitarnya. Variabel kelas jalan berpengaruh karena jalan dengan kelas yang lebih tinggi, misalnya jalan arteri atau kolektor, memiliki volume lalu lintas dan tingkat keterlihatan (visibility) yang lebih besar, sehingga lebih menarik bagi pelaku usaha perdagangan dan jasa untuk berlokasi di sepanjang ruas jalan tersebut. Variabel luas bidang tanah berpengaruh karena bidang tanah yang lebih luas memberikan fleksibilitas pengembangan bangunan komersial berskala lebih besar, sehingga berpotensi menampung lebih banyak unit usaha perdagangan dan jasa. Variabel penggunaan lahan berpengaruh karena bidang tanah yang sudah dimanfaatkan untuk kegiatan perdagangan dan jasa umumnya memiliki nilai pasar yang lebih tinggi dibandingkan penggunaan lahan permukiman atau lahan kosong, sebagai refleksi dari intensitas kegiatan ekonomi yang berlangsung di atasnya. Dengan demikian, keenam variabel tersebut secara teoretis konsisten dengan fenomena utama penelitian ini, yaitu perkembangan kawasan perdagangan dan jasa yang memengaruhi perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Harjamukti.

4.1.2.6 Perhitungan NIR

Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) merupakan nilai tanah yang paling merepresentasikan kondisi pasar pada setiap zona dan diperoleh dari rata-rata harga tanah terkoreksi berdasarkan sampel yang berada dalam zona tersebut.

Tabel 4. 6 Perhitungan NIR

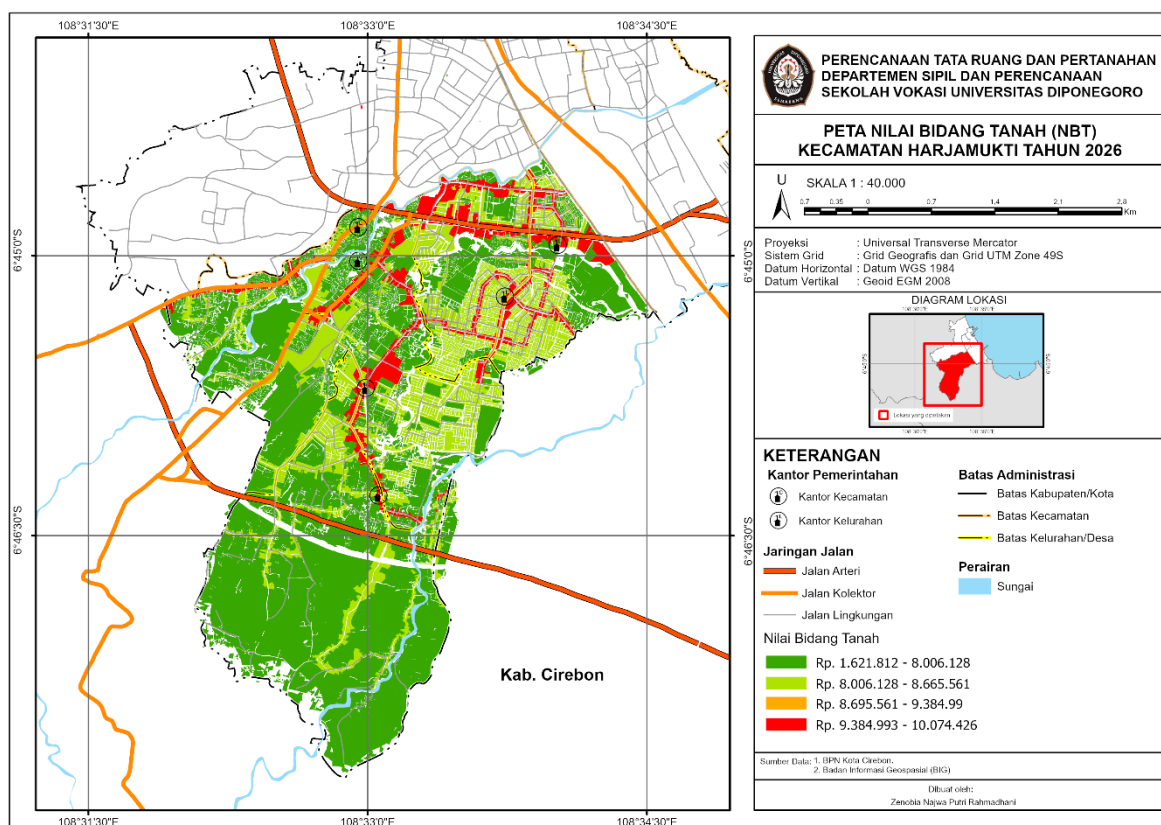
Zona	NIR Tahun 2026 (Rp/m²)
Zona 1	Rp43.803,17
Zona 2	Rp7.460.919,68
Zona 3	Rp7.769.854,30
Zona 4	Rp8.574.098,79
Zona 5	Rp8.783.119,68
Zona 6	Rp8.823.540,14
Zona 7	Rp9.521.666,66
Zona 8	Rp8.898.893,62

Sumber :Hasil Analisis, 2026.

Tabel 4.6 menyajikan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang diperoleh dari hasil pengolahan data sampel lapangan setelah melalui tahapan koreksi. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa NIR cenderung meningkat secara konsisten dari Zona 1 hingga Zona 7, yaitu dari Rp43.803,17/m² pada Zona 1 hingga mencapai nilai tertinggi sebesar Rp9.521.666,66/m² pada Zona 7, sebelum sedikit menurun menjadi Rp8.898.893,62/m² pada Zona 8. Rendahnya NIR pada Zona 1 dibandingkan zona lainnya menunjukkan bahwa zona tersebut merupakan kawasan dengan aksesibilitas paling rendah terhadap pusat kegiatan ekonomi, fasilitas kesehatan, dan objek wisata, sehingga daya tarik pasarnya juga paling rendah. Sebaliknya, tingginya NIR pada Zona 6 hingga Zona 8 mengindikasikan bahwa bidang-bidang tanah pada zona tersebut memiliki lokasi yang strategis dan berada pada kelas jalan yang lebih tinggi, sehingga lebih diminati oleh pasar. Sedikit penurunan NIR pada Zona 8 dibandingkan Zona 7 kemungkinan dipengaruhi oleh karakteristik penggunaan lahan atau jumlah sampel yang terbatas pada zona tersebut, sehingga rata-rata nilainya belum sepenuhnya merepresentasikan keseluruhan kondisi pasar pada zona tersebut. Secara umum, pola NIR yang terbentuk konsisten dengan prinsip ekonomi keruangan, yaitu semakin dekat suatu zona dengan pusat kegiatan ekonomi dan semakin baik aksesibilitasnya, semakin tinggi nilai tanah yang terbentuk

4.1.2.7 Zona Nilai Tanah 2026

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun 2026 pada Gambar 4.3 disusun dari hasil prediksi nilai tanah per bidang menggunakan model regresi linier berganda yang telah melalui tahap koreksi jenis data, koreksi waktu, koreksi status hak, dan RCN. Nilai hasil prediksi tersebut selanjutnya diklasifikasikan ke dalam empat kelas nilai tanah pada ArcGIS, sehingga diperoleh rentang kelas sebagaimana ditampilkan pada legenda berikut.



Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

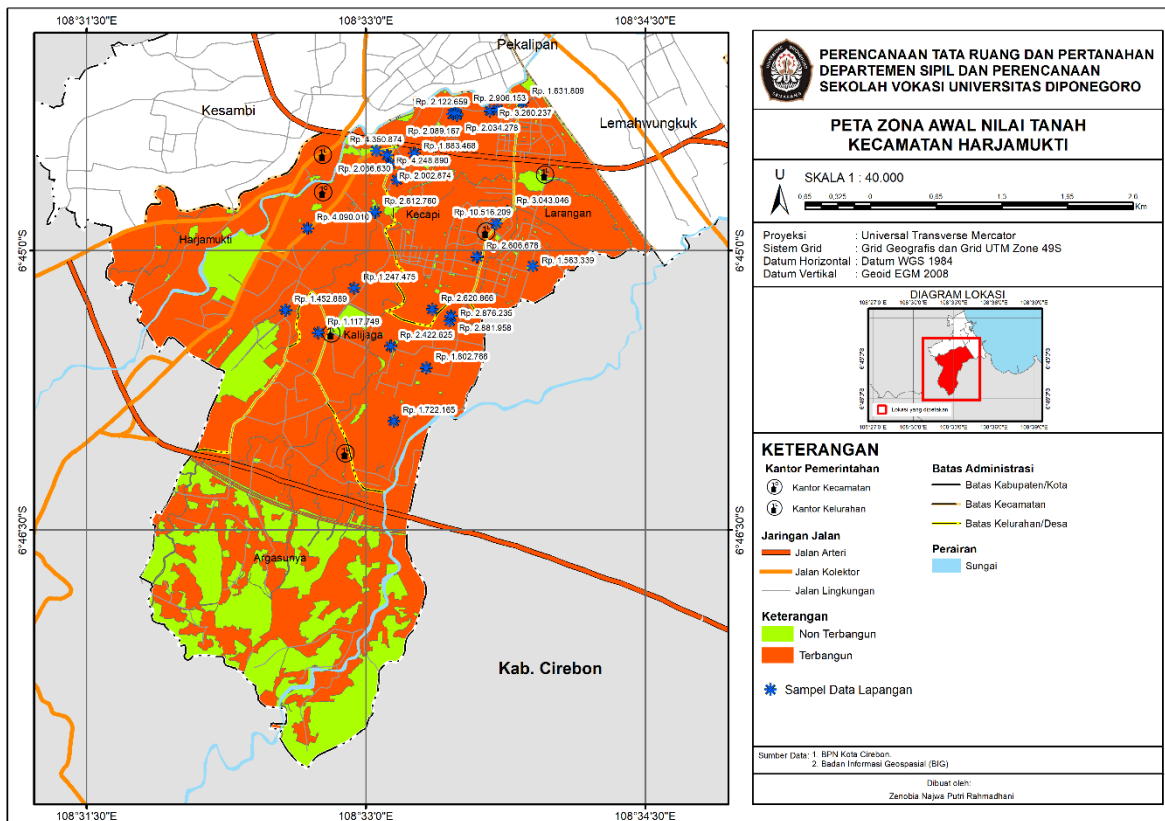
Gambar 4. 3 Peta Nilai Bidang Tanah Tahun 2026 Kecamatan Harjamukti

Keempat kelas nilai tersebut kemudian divisualisasikan secara spasial ke seluruh bidang tanah pada wilayah penelitian untuk melihat pola persebaran nilai tanah, sebagaimana ditampilkan pada peta di bawah ini.

Tabel 4. 7 Luas Zona Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2026

Kelas Nilai Tanah	Luas Zona (Ha)	Persentase (%)
Rp. 1.621.812 – 8.006.128	1.065,31	67,12
Rp. 8.006.128 – 8.665.561	378,30	23,83
Rp. 8.665.561 – 9.384.993	0,0	0
Rp. 9.384.993 – 10.074.426	143,62	9,05

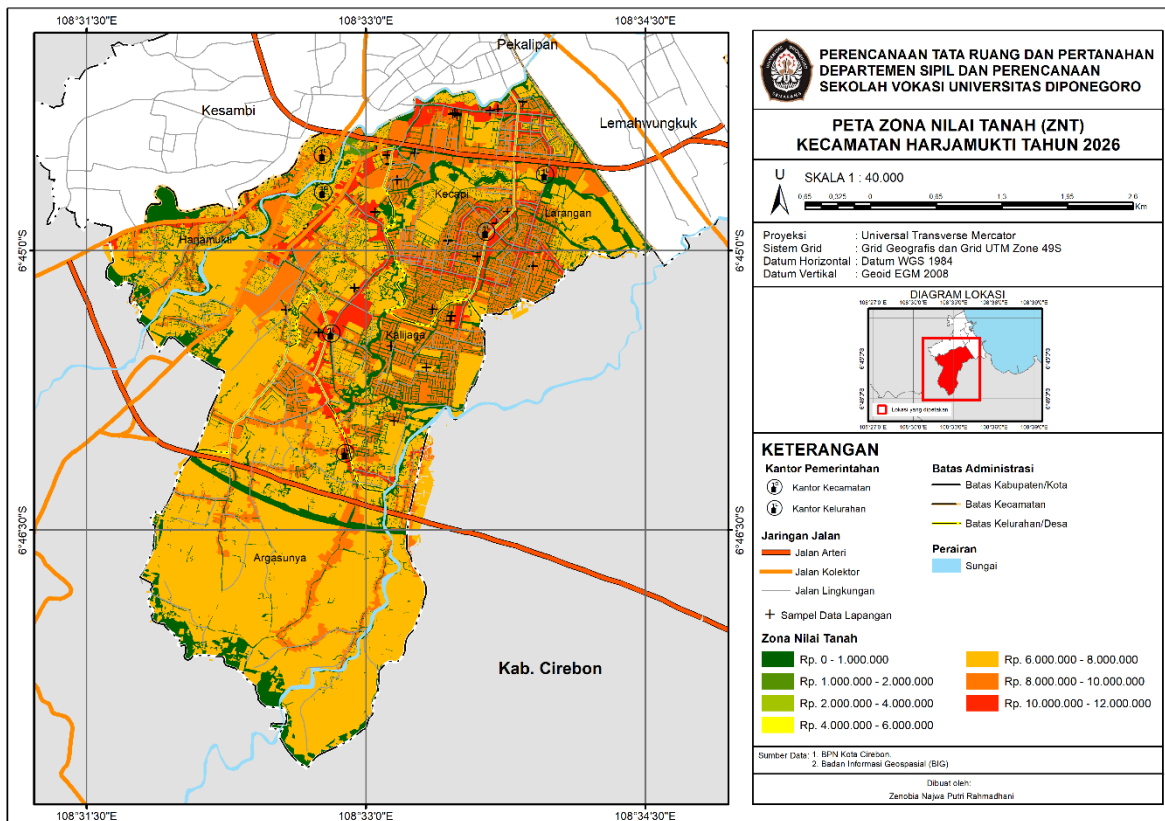
Sumber : Hasil Analisis, 2026.



Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

Gambar 4. 4 Peta Zona Awal Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti

Pembentukan Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2026 pada Gambar 4.4 mengikuti tahapan yang sama dengan penyusunan ZNT tahun 2021, yaitu berpedoman pada Petunjuk Teknis Zona Nilai Tanah Tahun 2025. Sebelum bidang-bidang tanah dikelompokkan ke dalam zona, wilayah penelitian terlebih dahulu dipisahkan menjadi dua kategori zona berdasarkan Peta Pola Ruang RDTR, yaitu zona terbangun dan zona non-terbangun, mengingat karakteristik pemanfaatan lahan pada kedua jenis zona tersebut berbeda secara signifikan sehingga turut memengaruhi pola dan besaran nilai tanah yang terbentuk pada masing-masing zona. Setelah kategori zona awal tersebut terbentuk, dilakukan overlay antara hasil prediksi Nilai Bidang Tanah (NBT) per persil tahun 2026 dengan masing-masing zona hasil pemisahan tersebut, sehingga persil-persil pada zona terbangun dan zona non terbangun dikelompokkan serta dianalisis nilainya secara terpisah.



Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

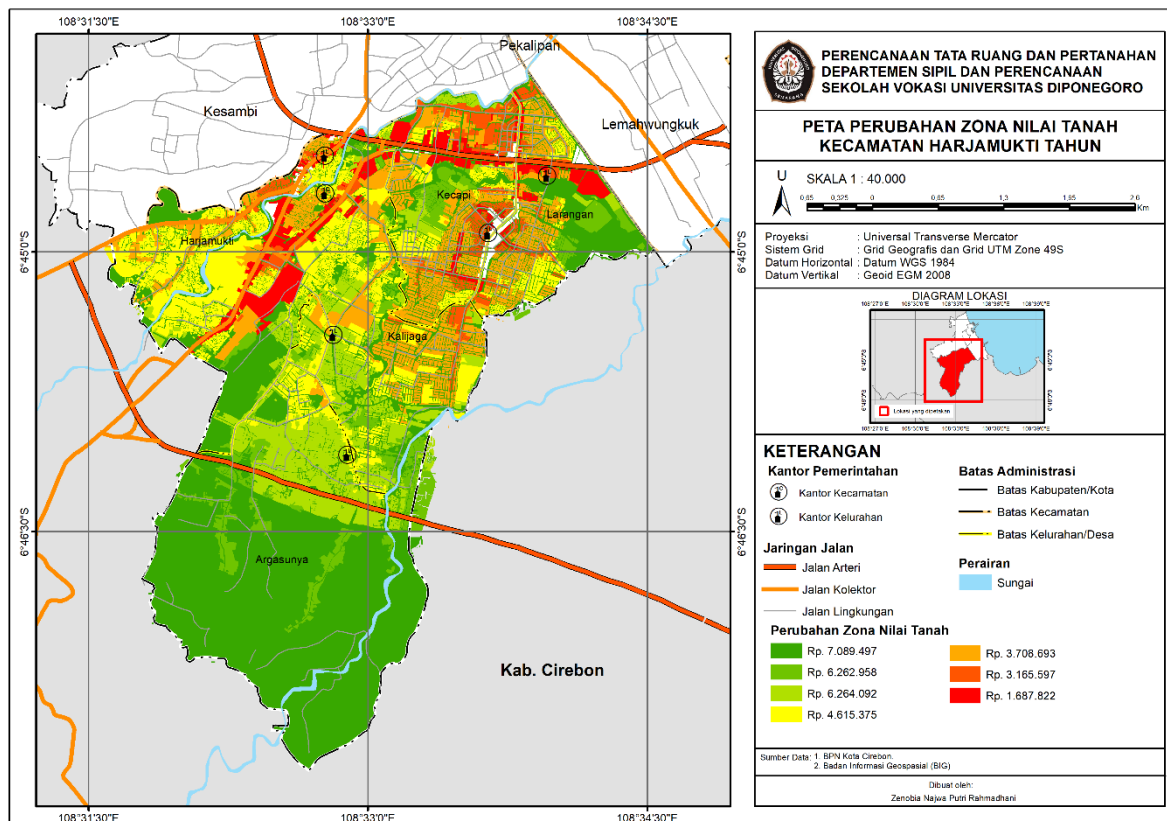
Gambar 4. 5 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2026 Kecamatan Harjamukti

Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun 2026 pada Gambar 4.4 serta rekapitulasi luas pada Tabel 4.7, sebagian besar bidang tanah di Kecamatan Harjamukti berada pada kelas nilai terendah, yaitu Rp1.621.812–Rp8.006.128 per meter persegi, dengan luas 1.065,31 Ha atau 67,12% dari total luas wilayah penelitian. Kelas nilai kedua (Rp8.006.128–Rp8.665.561) menempati 378,30 Ha (23,83%), sedangkan kelas nilai tertinggi (Rp9.384.993–Rp10.074.426) yang mengindikasikan bidang tanah dengan aksesibilitas terbaik terhadap pusat ekonomi hanya seluas 143,62 Ha (9,05%). Pola ini konsisten dengan konsep ekonomi keruangan (*spatial economics*), di mana nilai tanah cenderung menurun seiring bertambahnya jarak terhadap pusat kegiatan ekonomi, fasilitas kesehatan, dan objek wisata, sehingga bidang bernilai tinggi terkonsentrasi pada area yang lebih dekat dengan pusat pelayanan tersebut, sementara bidang bernilai rendah tersebar lebih luas ke arah pinggiran kecamatan. Pada kelas nilai ketiga (Rp8.665.561–Rp9.384.993) tidak memiliki luasan sama sekali (0 Ha atau 0%). Kondisi ini merupakan konsekuensi dari sebaran nilai hasil regresi yang hanya terkonsentrasi pada beberapa titik nilai (*cluster*), sehingga terdapat rentang kosong (*gap*) antara kelompok nilai menengah (sekitar Rp8,57 juta) dan kelompok nilai tinggi (sekitar Rp9,47 juta) yang tidak terisi oleh satu pun bidang tanah. Fenomena ini mengindikasikan bahwa distribusi nilai tanah di wilayah penelitian

bersifat mengelompok (*clustered*) dan tidak kontinu, sehingga metode klasifikasi menghasilkan satu kelas yang kosong. Kondisi tersebut menjadi salah satu keterbatasan dalam penentuan ZNT 2026 berbasis model regresi, karena idealnya setiap kelas nilai tanah merepresentasikan sebaran bidang yang benar-benar ada di lapangan.

4.2. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021 dan Tahun 2026

Analisis perubahan ZNT merupakan inti dari penelitian ini, yakni tahap membandingkan kondisi nilai tanah pada dua titik waktu yang berbeda untuk mengidentifikasi pola, besaran, dan arah perubahan yang terjadi.



Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

Gambar 4. 6 Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021-2026 Kecamatan Harjamukti

Untuk mengetahui dinamika perubahan nilai tanah yang terjadi akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, analisis perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) dilakukan dengan membandingkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) pada setiap zona antara kondisi awal (tahun 2021) dengan kondisi akhir (tahun 2026). Pendekatan ini dipilih karena NIR merupakan representasi nilai pasar tanah yang paling mewakili karakteristik masing-masing zona, sehingga perubahan nilainya dari waktu ke waktu dapat menggambarkan secara kuantitatif seberapa besar pengaruh perkembangan kawasan terhadap nilai tanah pada tiap zona, tanpa terpengaruh oleh variasi nilai antarbidang di dalam satu zona yang sama. Peta pada Gambar 4.5 memvisualisasikan pola persebaran perubahan tersebut secara spasial,

sedangkan besaran perubahan pada masing-masing zona secara rinci disajikan pada Tabel 4.8.

Tabel 4. 8 Perubahan Nilai Tanah Per Persil di Kecamatan Harjamukti Tahun 2021-2026

NIR 2021	NIR 2026	Selisih (NIR 2026 - NIR 2021)
Rp0,00	Rp43.803,17	Rp43.803,17
Rp362.422,46	Rp7.460.919,68	Rp7.098.497,22
Rp1.506.896,17	Rp7.769.854,30	Rp6.262.958,13
Rp2.310.005,86	Rp8.574.098,79	Rp6.264.092,93
Rp4.167.744,52	Rp8.783.119,68	Rp4.615.375,16
Rp5.114.846,95	Rp8.823.540,14	Rp3.708.693,19
Rp6.356.069,38	Rp9.521.666,66	Rp3.165.597,28
Rp7.211.071,21	Rp8.898.893,62	Rp1.687.822,41

Sumber: Hasil Analisis, 2026.

Berdasarkan Tabel 4.8, seluruh zona nilai tanah di wilayah penelitian mengalami kenaikan NIR dari tahun 2021 ke tahun 2026, yang mengindikasikan bahwa perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti secara umum berdampak positif terhadap nilai tanah di seluruh zona tanpa terkecuali. Namun demikian, besaran kenaikan tersebut tidak seragam antarzona. Zona 1 bahkan menunjukkan munculnya nilai tanah yang pada tahun 2021 masih tercatat nol (Rp0,00), menjadi Rp43.803,17 pada tahun 2026, sedangkan Zona 2 mencatatkan kenaikan yang sangat besar, dari Rp362.422,46 menjadi Rp7.460.919,68 atau meningkat lebih dari 19 kali lipat (sekitar 1.958%). Sebaliknya, zona-zona yang pada tahun 2021 sudah bernilai tinggi, seperti Zona 7 dan Zona 8, hanya mengalami kenaikan sebesar 49,8% dan 23,4%. Pola tersebut menunjukkan adanya kecenderungan konvergensi nilai tanah antarzona, di mana zona yang pada tahun 2021 masih bernilai rendah mengalami pertumbuhan nilai yang jauh lebih cepat dibandingkan zona yang sejak awal sudah bernilai tinggi. Secara analitis, temuan ini mengindikasikan bahwa perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti tidak hanya memperkuat nilai tanah di kawasan yang sudah maju, tetapi juga mendorong percepatan pertumbuhan nilai tanah pada kawasan yang sebelumnya kurang berkembang, sejalan dengan konsep *spillover effect* dalam ekonomi keruangan, yaitu peningkatan aktivitas ekonomi pada suatu pusat kegiatan yang turut mengangkat nilai lahan di wilayah-wilayah sekitarnya yang sebelumnya bernilai rendah.

Tabel 4. 9 Persentase Kenaikan Nilai Tanah Tahun 2021 ke Tahun 2026 di Kecamatan Harjamukti

Kelurahan	Persentase
Argasunya	66,1%
Harjamukti	52,2%
Kalijaga	66,8%
Kecapi	50,8%
Larangan	22,2%

Sumber: Hasil Analisis, 2026.

Tabel di atas menunjukkan persentase kenaikan nilai tanah dari tahun 2021 ke tahun 2026 di lima kelurahan yang ada di Kecamatan Harjamukti. Berdasarkan tabel tersebut, kenaikan tertinggi terjadi di Kelurahan Kalijaga sebesar 66,8%, diikuti oleh Kelurahan Argasunya sebesar 66,1%. Kelurahan Harjamukti mengalami kenaikan sebesar 52,2%, sementara Kelurahan Kecapi mengalami kenaikan sebesar 50,8%. Kenaikan terendah terjadi di Kelurahan Larangan, yaitu hanya sebesar 22,2%. Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa kenaikan nilai tanah di Kecamatan Harjamukti tidak merata antarkelurahan. Kalijaga dan Argasunya mengalami kenaikan nilai tanah yang paling signifikan dalam kurun waktu lima tahun tersebut.

4.3. Analisis Faktor yang Memengaruhi Perubahan Zona Nilai Tanah

Analisis faktor yang memengaruhi nilai tanah pada bagian ini disusun berdasarkan hasil pengolahan regresi linier berganda menggunakan seluruh sampel yang tersebar di lima kelurahan pada wilayah studi, yaitu Kecamatan Harjamukti. Model ini bertujuan mengidentifikasi variabel-variabel yang secara nyata berkontribusi terhadap pembentukan nilai tanah pada skala kecamatan, sehingga persamaan yang dihasilkan dapat diterapkan secara konsisten ke seluruh persil di wilayah penelitian sebagai dasar estimasi Nilai Bidang Tanah (NBT) tahun 2026.

4.3.1 Uji Koefisien Determinasi

Tabel 4. 10 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of Estimate	Durbin Watson
0,920	0,846	0,800	993.635,197	1,872

Sumber: Hasil Analisis, 2026.

Berdasarkan Tabel 4.9, diperoleh nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,846, yang berarti 84,6% variasi nilai tanah di Kecamatan Harjamukti dapat dijelaskan secara bersama-sama oleh variabel luas bidang tanah, penggunaan lahan, jarak terhadap fasilitas kesehatan, jarak terhadap objek wisata, kelas jalan, dan jarak terhadap pusat ekonomi. Nilai ini

menunjukkan bahwa keenam variabel yang dipilih berdasarkan kajian teori nilai tanah secara umum sudah mampu menangkap sebagian besar pola pembentukan harga tanah di wilayah penelitian, meskipun masih terdapat sekitar 15,4% variasi yang belum dijelaskan oleh model. Sisa variasi tersebut kemungkinan berasal dari faktor-faktor yang tidak dimasukkan ke dalam model, seperti kondisi fisik persil secara spesifik (bentuk dan kontur lahan), preferensi subjektif pembeli/penjual pada masing-masing transaksi, atau perbedaan intensitas aktivitas ekonomi lokal antarkelurahan yang tidak sepenuhnya terwakili oleh variabel jarak semata.

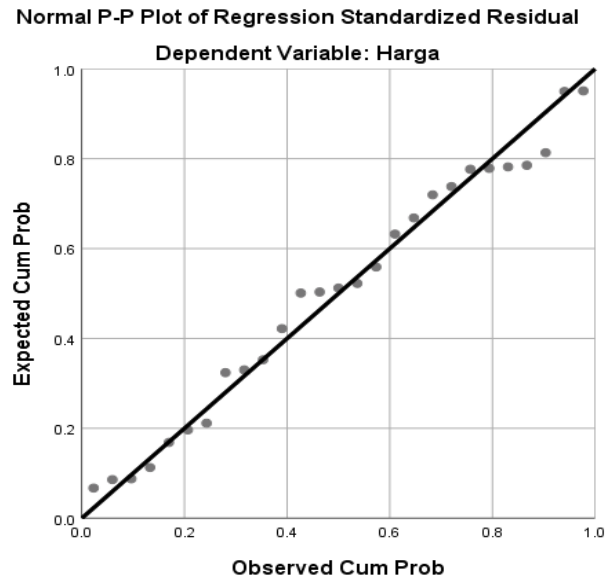
Nilai Adjusted R Square sebesar 0,800 menunjukkan bahwa setelah memperhitungkan jumlah variabel bebas dan ukuran sampel, model masih mampu menjelaskan 80,0% variasi nilai tanah secara konsisten. Selisih yang relatif kecil antara R^2 dan Adjusted R^2 (0,046) mengindikasikan bahwa keenam variabel dalam model memberikan kontribusi yang proporsional dan tidak ada variabel yang sekadar "menumpang" tanpa kontribusi nyata terhadap daya jelas model, sehingga struktur model dapat dianggap cukup efisien untuk digunakan pada tahap estimasi NBT selanjutnya.

4.3.2 Uji Asumsi Klasik

Sebelum hasil regresi diinterpretasikan, dilakukan pengujian asumsi klasik untuk memastikan model layak digunakan sebagai dasar estimasi nilai tanah di seluruh persil Kecamatan Harjamukti.

4.3.2.1 Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan melalui Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual. Titik-titik residual tersebar mendekati garis diagonal dengan penyimpangan yang relatif kecil, sehingga residual model dapat dinyatakan mendekati distribusi normal. Terpenuhinya asumsi ini penting mengingat kelima kelurahan yang membentuk Kecamatan Harjamukti memiliki karakteristik guna lahan yang cukup beragam, mulai dari kawasan padat perdagangan dan jasa hingga kawasan permukiman yang lebih homogen.



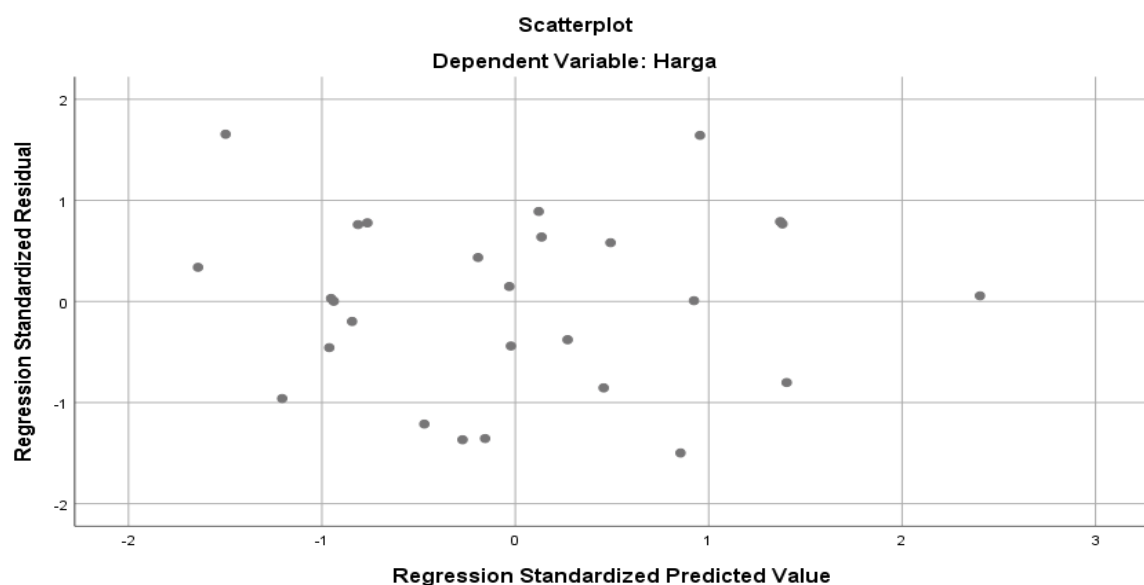
Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

Gambar 4. 7 Hasil Uji Normalitas

Distribusi residual yang mendekati normal menunjukkan bahwa keragaman karakteristik antarkelurahan tersebut belum menimbulkan penyimpangan struktural yang berarti, sehingga satu persamaan regresi tunggal masih representatif untuk menggambarkan hubungan nilai tanah di seluruh kecamatan, tanpa perlu dipecah menjadi model terpisah per kelurahan

4.3.2.2 Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas dilakukan melalui scatterplot antara nilai prediksi terstandarisasi (ZPRED) dan residual terstandarisasi (ZRESID). Titik-titik pada scatterplot menyebar secara acak di sekitar titik nol tanpa membentuk pola corong (funnel) atau pola sistematis lainnya, sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi heteroskedastisitas pada model.



Gambar 4. 8 Hasil Uji heteroskedastisitas

Hal ini bermakna bahwa ketepatan model dalam mengestimasi nilai tanah relatif konsisten baik pada persil bernilai rendah maupun tinggi, sehingga model tidak cenderung membuat kesalahan estimasi yang lebih besar pada satu kelompok nilai tanah tertentu, misalnya pada zona-zona bernilai tinggi di koridor perdagangan dan jasa dibandingkan zona permukiman biasa.

4.3.3.3 Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas dilakukan dengan melihat nilai Variance Inflation Factor (VIF) pada tabel Coefficients (Tabel 4.11). Seluruh variabel bebas memiliki nilai VIF di bawah ambang batas 10, dengan nilai tertinggi pada variabel jarak terhadap pusat ekonomi (VIF = 2,574) dan luas bidang tanah (VIF = 2,410), sehingga tidak ditemukan indikasi multikolinearitas yang serius antarvariabel dalam model. Nilai VIF yang relatif lebih tinggi pada kedua variabel tersebut, meski masih jauh di bawah batas kritis, secara substansif dapat dijelaskan oleh pola spasial di Kecamatan Harjamukti persil-persil yang berada dekat dengan pusat ekonomi cenderung memiliki ukuran bidang yang relatif khas (umumnya lebih kecil dan padat pada koridor komersial), sehingga kedua variabel ini memiliki kecenderungan bergerak bersamaan secara spasial, meskipun tidak sampai pada taraf yang mengganggu stabilitas estimasi koefisien.

4.3.3.4 Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi menggunakan nilai Durbin-Watson pada tabel Model Summary menunjukkan nilai sebesar 1,872, yang berada pada rentang 1,5–2,5 sehingga tidak terdapat indikasi autokorelasi pada model. Hal ini menunjukkan bahwa residual antarsampel, baik yang diambil dari kelurahan maupun titik survei yang berbeda, tidak membentuk pola ketergantungan tertentu, sehingga estimasi standar error koefisien regresi dapat diandalkan untuk pengujian signifikansi pada tahap berikutnya.

4.3.3 Uji F

Tabel 4. 11 Hasil Uji F

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	$1,085 \times 10^{14}$	6	$1,808 \times 10^{13}$	18,317	0,000
Residual	$1,975 \times 10^{13}$	20	$9,873 \times 10^{11}$		
Total	$1,283 \times 10^{14}$	26			

Hasil uji F menunjukkan nilai F sebesar 18,317 dengan signifikansi sebesar 0,000 ($< 0,05$), sehingga model regresi secara keseluruhan dinyatakan signifikan secara statistik dan layak digunakan untuk menjelaskan pengaruh variabel bebas terhadap nilai tanah di Kecamatan Harjamukti. Signifikansi model ini menunjukkan bahwa keenam variabel yang dipilih, meskipun tidak semuanya berpengaruh signifikan secara parsial, secara bersama-sama memberikan sumbangan yang bermakna terhadap keragaman nilai tanah, sehingga penggunaan model regresi berganda dibandingkan pendekatan yang hanya mengandalkan satu variabel tunggal dapat dipertanggungjawabkan secara metodologis untuk kepentingan estimasi NBT se-kecamatan.

4.3.4 Uji T

Tabel 4. 12 Hasil Uji T

Variabel	B	Std. Error	Beta	t	Sig.	Tolerance	VIF
(Constant)	10.031.284,54	1.950.236,556	-	5,144	0,000	-	-
Jarak Pusat Ekonomi	-4.040,680	612,664	-0,928	-6,595	0,000	0,389	2,57 4
Jarak Fasilitas Kesehatan	-694,323	600,783	-0,104	-1,156	0,261	0,953	1,04 9
Jarak Objek Wisata	-672,220	613,035	-0,112	-1,097	0,286	0,737	1,35 7
Kelas Jalan	1.159.929,681	536.087,142	0,257	2,164	0,043	0,546	1,83 3
Penggunaan Lahan	525.552,503	489.112,254	0,120	1,075	0,295	0,619	1,61 5
Luas Bidang Tanah	537,121	238,963	0,306	2,248	0,036	0,415	2,41 0

Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

Hasil uji t menunjukkan bahwa dari enam variabel yang dianalisis, tiga variabel berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah di Kecamatan Harjamukti, yaitu jarak terhadap pusat ekonomi, kelas jalan, dan luas bidang tanah, sedangkan tiga variabel lainnya tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan secara parsial. Pola ini mencerminkan bahwa pembentukan nilai tanah di wilayah penelitian lebih banyak ditentukan oleh faktor aksesibilitas ekonomi dan karakteristik fisik dasar bidang tanah, dibandingkan oleh kedekatan terhadap fasilitas pelayanan tertentu.

Variabel jarak terhadap pusat ekonomi merupakan variabel dengan pengaruh paling dominan, ditunjukkan oleh nilai Standardized Coefficients (Beta) sebesar -0,928, jauh lebih besar secara absolut dibandingkan variabel signifikan lainnya, dengan tingkat signifikansi tertinggi (Sig. = 0,000). Koefisien regresi negatif sebesar -4.040,680 menunjukkan bahwa setiap penambahan jarak satu satuan dari pusat kegiatan ekonomi diasosiasikan dengan penurunan nilai tanah secara nyata. Dominasi variabel ini konsisten dengan teori *bid-rent* yang menjelaskan bahwa kesediaan membayar atas lahan menurun seiring bertambahnya jarak dari pusat aktivitas ekonomi, karena lokasi yang dekat dengan pusat perdagangan dan jasa menawarkan aksesibilitas pasar, pelanggan, dan peluang usaha yang lebih tinggi. Pada skala kecamatan, temuan ini menegaskan bahwa koridor-koridor perdagangan dan jasa yang tersebar di beberapa kelurahan bukan hanya pada satu titik tertentu secara konsisten menjadi penarik utama nilai tanah di sekitarnya, sehingga pola kenaikan nilai tanah di Kecamatan Harjamukti dapat diperkirakan akan terkonsentrasi di sepanjang koridor-koridor tersebut.

Variabel kelas jalan berpengaruh signifikan dengan koefisien positif sebesar 1.159.929,681 (Beta = 0,257; Sig. = 0,043). Hasil ini menunjukkan bahwa bidang tanah yang berada pada kelas jalan dengan hierarki lebih tinggi (misalnya jalan arteri atau kolektor yang menghubungkan antarkelurahan) cenderung memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan bidang tanah yang berada pada jalan lingkungan. Signifikansi variabel ini relevan dengan karakteristik Kecamatan Harjamukti sebagai kawasan yang dilintasi oleh jaringan jalan penghubung antarkelurahan dengan variasi kelas yang cukup lebar, sehingga aksesibilitas jalan menjadi salah satu faktor fisik yang nyata membedakan nilai tanah antarpersil, sejalan dengan prinsip bahwa kemudahan pergerakan dan konektivitas turut menentukan daya tarik ekonomi suatu lokasi.

Variabel luas bidang tanah juga berpengaruh signifikan dengan koefisien positif sebesar 537,121 (Beta = 0,306; Sig. = 0,036), menunjukkan bahwa bidang tanah yang lebih luas cenderung memiliki nilai total yang lebih tinggi. Pengaruh ini konsisten dengan sifat dasar penilaian properti, dimana nilai total suatu bidang umumnya meningkat seiring bertambahnya luas, meskipun tidak selalu proporsional secara linier terhadap nilai per meter persegi. Signifikansi luas bidang tanah pada model se-kecamatan ini turut mencerminkan keragaman ukuran persil yang cukup lebar di wilayah penelitian, mulai dari bidang-bidang kecil pada kawasan komersial padat hingga bidang yang lebih luas pada kawasan permukiman atau area yang belum terbangun penuh.

Sementara itu, variabel jarak terhadap fasilitas kesehatan (Sig. = 0,261), jarak terhadap objek wisata (Sig. = 0,286), dan penggunaan lahan (Sig. = 0,295) belum

menunjukkan pengaruh yang signifikan secara parsial pada taraf kepercayaan 95%. Tidak signifikannya ketiga variabel ini mengindikasikan bahwa keberadaan fasilitas kesehatan dan objek wisata di Kecamatan Harjamukti belum menjadi orientasi utama yang memengaruhi keputusan pasar dalam menilai suatu bidang tanah, kemungkinan karena persebaran kedua jenis fasilitas tersebut relatif tidak searah dengan pola konsentrasi aktivitas ekonomi utama di kecamatan ini. Demikian pula dengan variabel penggunaan lahan yang belum signifikan, hal ini dapat mengindikasikan bahwa perbedaan nilai tanah antarjenis penggunaan lahan di wilayah penelitian lebih banyak dijelaskan secara tidak langsung melalui variabel lokasi (jarak ke pusat ekonomi dan kelas jalan) yang sudah mewakili sebagian besar variasi tersebut, dibandingkan oleh kategori penggunaan lahan itu sendiri.

4.4. Peningkatan Zona Nilai Tanah Akibat Perkembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon Tahun 2021 Hingga Tahun 2026.

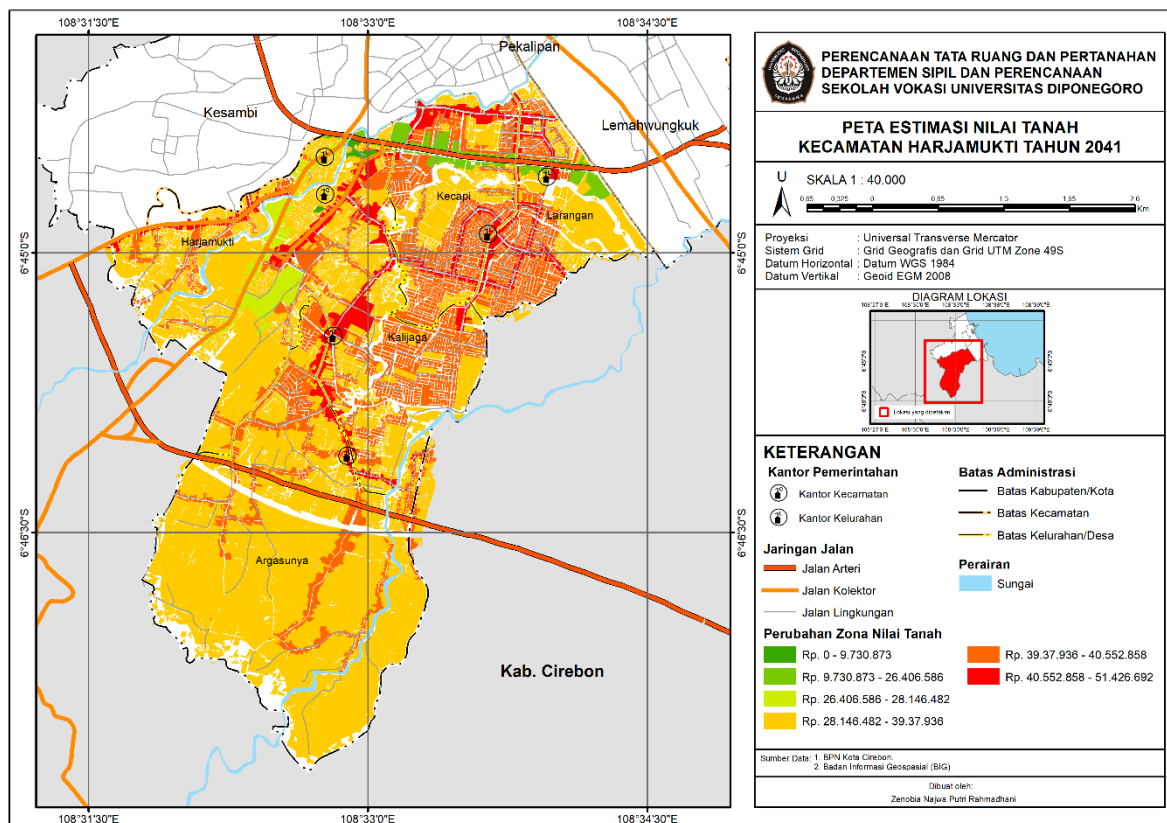
Analisis proyeksi nilai tanah dilakukan terhadap persil-persil yang berada pada kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti dengan menggunakan metode regresi linier sederhana. Tahapan analisis diawali dengan melakukan *overlay* antara Peta Nilai Bidang Tanah Tahun 2021, Peta Nilai Bidang Tanah Tahun 2026, dan Peta Zonasi RDTR. *Overlay* tersebut dilakukan untuk mengidentifikasi bidang-bidang tanah yang berada pada kawasan perdagangan dan jasa sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang dalam RDTR.



Sumber : Hasil Analisis, 2026.

Gambar 4. 9 Regresi Linier Sederhana Nilai Tanah Rata-rata Tahun 2021-2026

Berdasarkan gambar diatas, analisis regresi linier sederhana dibangun dari dua titik pengamatan nilai tanah rata-rata pada kawasan perdagangan dan jasa, yaitu tahun 2021 sebesar Rp1.936.631,37/m² dan tahun 2026 sebesar Rp3.893.541,08/m². Kedua titik tersebut menghasilkan laju kenaikan nilai tanah rata-rata sebesar Rp391.381,94/m² per tahun, sehingga terbentuk persamaan regresi $Y = 1.936.631,37 + 391.381,94(X-2021)$, dengan Y sebagai estimasi nilai tanah rata-rata dan X sebagai tahun proyeksi. Persamaan tersebut selanjutnya diekstrapolasi hingga tahun 2041 sebagai tahun akhir periode rencana RDTR, dan menghasilkan estimasi nilai tanah rata-rata kawasan perdagangan dan jasa sebesar kurang lebih Rp9.764.270/m², atau meningkat lebih dari empat kali lipat dibandingkan kondisi tahun 2021. Peningkatan tersebut secara analitis mencerminkan kelanjutan pola penguatan nilai tanah yang telah teridentifikasi pada periode 2021–2026, dengan asumsi bahwa laju pertumbuhan aktivitas perdagangan dan jasa berlangsung relatif konsisten tanpa perubahan kebijakan tata ruang maupun guncangan ekonomi yang signifikan.



Sumber : Hasil Pengolahan, 2026.

Gambar 4. 10 Peta Estimasi Nilai Tanah Tahun 2041 Kecamatan Harjamukti.

Hasil proyeksi yang divisualisasikan pada Gambar diatas menunjukkan adanya kecenderungan peningkatan nilai tanah pada kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Harjamukti seiring dengan berlanjutnya perkembangan aktivitas ekonomi serta arahan pemanfaatan ruang yang mendukung fungsi perdagangan dan jasa dalam RDTR.

Peningkatan nilai tanah tersebut mengindikasikan bahwa kawasan perdagangan dan jasa diperkirakan masih menjadi lokasi dengan tingkat permintaan lahan yang relatif tinggi pada masa mendatang. Secara spasial, peta tersebut disusun melalui *overlay* antara Peta Nilai Bidang Tanah tahun 2026 dan Peta Pola Ruang RDTR dan Peta Nilai Bidang Tanah Tahun 2021 dan Peta Pola Ruang RDTR, dengan nilai proyeksi rata-rata hasil regresi linier sederhana pada tahun 2041 (Rp9.764.270/m², sebagaimana diuraikan pada Gambar 4.6) didistribusikan ke seluruh persil pada kawasan perdagangan dan jasa mengikuti pola sebaran nilai tanah tahun 2026, sehingga persil-persil di sepanjang koridor jalan utama dan pusat kegiatan ekonomi tetap tervisualisasikan sebagai kawasan bernilai tinggi. Perlu ditegaskan bahwa oleh karena nilai yang dipetakan merupakan hasil ekstrapolasi dari *trendline* dua titik data dengan R² sebesar 1,00 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Estimasi ini tetap memerlukan pemutakhiran apabila tersedia data Zona Nilai Tanah (ZNT) pada periode pengamatan berikutnya, sehingga hasil proyeksi dapat merepresentasikan kondisi pasar tanah yang aktual dengan tingkat akurasi yang lebih baik.