

BAB 5

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai peningkatan Zona Nilai Tanah (ZNT) akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon tahun 2021 hingga tahun 2026, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut.

Zona Nilai Tanah (ZNT) Kecamatan Harjamukti pada tahun 2026 terklasifikasi ke dalam empat kelas nilai tanah, dengan kelas nilai terendah (Rp1.621.812–Rp8.006.128/m²) mendominasi wilayah penelitian dengan luas 1.065,31 Ha atau 67,12% dari total luas wilayah, diikuti kelas nilai kedua (Rp8.006.128–Rp8.665.561/m²) seluas 378,30 Ha (23,83%), dan kelas nilai tertinggi (Rp9.384.993–Rp10.074.426/m²) seluas 143,62 Ha (9,05%). Kelas nilai ketiga (Rp8.665.561–Rp9.384.993/m²) tidak memiliki luasan sama sekali (0%) akibat sebaran nilai hasil regresi yang mengelompok (*clustered*), sehingga menyisakan rentang kosong pada hasil klasifikasi Natural Breaks. Pola distribusi ini menegaskan bahwa nilai tanah di Kecamatan Harjamukti cenderung menurun seiring bertambahnya jarak dari pusat kegiatan ekonomi, sejalan dengan prinsip ekonomi keruangan. Hasil analisis perubahan Zona Nilai Tanah dengan membandingkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) tahun 2021 dan tahun 2026 menunjukkan bahwa seluruh zona mengalami kenaikan nilai tanah tanpa terkecuali, namun dengan besaran kenaikan yang tidak seragam: zona-zona yang pada tahun 2021 masih bernilai rendah, seperti Zona 1 dan Zona 2, mengalami kenaikan NIR secara proporsional jauh lebih besar dibandingkan zona-zona yang sejak awal sudah bernilai tinggi, seperti Zona 7 dan Zona 8. Kondisi ini mengindikasikan adanya kecenderungan konvergensi nilai tanah antarzona sebagai dampak dari perkembangan kawasan perdagangan dan jasa yang tidak hanya menguatkan nilai tanah di kawasan yang telah maju, tetapi juga turut mengangkat nilai tanah di kawasan yang sebelumnya kurang berkembang.

Hasil analisis regresi linier berganda menunjukkan bahwa model yang digunakan mampu menjelaskan 84,6% variasi nilai tanah di Kecamatan Harjamukti, dengan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,846 dan Adjusted R Square sebesar 0,800. Hasil uji F menunjukkan nilai sebesar 18,317 dengan signifikansi 0,000, sehingga model regresi dinyatakan layak digunakan untuk menjelaskan hubungan antara variabel bebas dan nilai tanah. Dari enam variabel yang diuji, tiga variabel terbukti berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah, yaitu jarak terhadap pusat ekonomi ($\text{Beta} = -0,928$; $\text{Sig.} = 0,000$), kelas jalan

(Beta = 0,257; Sig. = 0,043), dan luas bidang tanah (Beta = 0,306; Sig. = 0,036), sedangkan jarak terhadap fasilitas kesehatan, jarak terhadap objek wisata, dan penggunaan lahan belum menunjukkan pengaruh yang signifikan secara statistik. Variabel jarak terhadap pusat ekonomi merupakan faktor yang paling dominan memengaruhi nilai tanah, yang menunjukkan bahwa semakin dekat suatu bidang tanah terhadap pusat kegiatan perdagangan dan jasa, semakin tinggi nilai tanahnya. Temuan ini menegaskan bahwa perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti merupakan salah satu faktor utama yang mendorong dinamika perubahan Zona Nilai Tanah di wilayah penelitian.

Hasil analisis proyeksi nilai tanah dengan pendekatan regresi linier sederhana menunjukkan bahwa nilai tanah rata-rata pada kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Harjamukti diproyeksikan meningkat dari Rp1.936.631,37/m² pada tahun 2021 menjadi sekitar Rp9.764.270/m² pada tahun 2041, atau meningkat lebih dari empat kali lipat dalam kurun waktu dua puluh tahun apabila tren pertumbuhan periode 2021–2026 berlangsung secara konsisten. Pola spasial hasil proyeksi menunjukkan bahwa nilai tanah tinggi tetap terkonsentrasi pada persil-persil di sepanjang koridor jalan utama dan berdekatan dengan pusat kegiatan ekonomi, sejalan dengan arahan kawasan perdagangan dan jasa dalam RDTR Kecamatan Harjamukti hingga akhir tahun rencana. Namun demikian, oleh karena proyeksi ini hanya dibangun dari dua titik data pengamatan (tahun 2021 dan tahun 2026), hasil proyeksi bersifat indikatif terhadap arah kecenderungan nilai tanah dan belum memperhitungkan kemungkinan fluktuasi pasar tanah maupun perubahan kebijakan tata ruang yang dapat memengaruhi laju pertumbuhan nilai tanah secara aktual di masa mendatang.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan hasil dan kesimpulan penelitian, berikut disampaikan beberapa rekomendasi yang ditujukan kepada pemangku kepentingan terkait dalam rangka pengelolaan nilai tanah dan pemanfaatan ruang di Kecamatan Harjamukti.

Kantor Pertanahan Kota Cirebon direkomendasikan untuk melakukan pemutakhiran data Zona Nilai Tanah (ZNT) secara berkala, minimal setiap dua tahun sekali, khususnya pada kawasan yang mengalami perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa secara pesat. Pemutakhiran yang konsisten akan memastikan data ZNT tetap mencerminkan kondisi pasar tanah yang sesungguhnya sehingga dapat digunakan secara akurat sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan acuan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pemerintah Kota Cirebon melalui instansi terkait perlu memperkuat pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Harjamukti, terutama pada zona-zona yang mengalami kenaikan nilai tanah signifikan. Proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa yang terus meningkat hingga tahun 2041 berpotensi mendorong konversi lahan secara tidak terkendali. Oleh karena itu, penerapan insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang sesuai arahan RDTR Kecamatan Harjamukti perlu dilaksanakan secara konsisten untuk mencegah ketidaksesuaian antara pemanfaatan ruang eksisting dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Untuk penelitian lanjutan, disarankan agar jumlah titik sampel survei lapangan diperbanyak sehingga seluruh zona memiliki data sampel langsung dari pasar. Penambahan jumlah sampel juga akan meningkatkan reliabilitas model regresi linier berganda dan menghasilkan proyeksi nilai tanah yang lebih presisi.

Variabel bebas dalam model regresi perlu diperluas pada penelitian selanjutnya dengan mempertimbangkan faktor-faktor tambahan seperti ketersediaan infrastruktur utilitas (jaringan air bersih, drainase), tingkat kepadatan bangunan, dan tingkat kemacetan lalu lintas. Meskipun model pada penelitian ini telah menunjukkan daya prediksi yang sangat tinggi ($R^2 = 0,846$), sebagian besar variabel bebas tidak signifikan secara parsial. Hal ini mengindikasikan adanya kemungkinan multikolinieritas antarprediktor atau kurangnya variasi data akibat keterbatasan jumlah sampel, sehingga perlu diatasi dalam penelitian berikutnya.