

TINGKAT KEPENTINGAN FAKTOR PENYESUAIAN NON-TRANSAKSIONAL DALAM PENILAIAN TANAH BERDASARKAN PERSEPSI PENILAI PEMERINTAH

Warlan¹

Kementerian Keuangan RI
warlan@kemenkeu.go.id

M. As'ad Firdaus²

Kementerian Keuangan RI
asadfr@kemenkeu.go.id

I Wayan Mardana³

Kementerian Keuangan RI
wayanmardana@kemenkeu.go.id

ABSTRACT

One of the processes in the valuation analysis using the market approach is the adjustment of the comparison object data. Adjustments are made to transactional and non-transactional factors. For non-transactional factors including location, land area, land shape, soil type, land contour, elevation from road surface, accessibility and facilities. This study aims to determine the level of importance of the non transactional adjustment factor on the value of residential, commercial, industrial, agricultural, and plantation land based on the perceptions of government appraisers at DGSAM. This research was conducted to see the perception of government appraisers in nasional level, island clusters and regional office clusters. The results of the national research show that the most influential factor on the value of residential land and commercial land is the location factor. The value of industrial land is most influenced by the accessibility factor, while agricultural land and plantation land are most influenced by the land area factor.

Keywords: *Valuation, Land, Adjustments Factors, Perception, Valuer*

ABSTRAK

Salah satu proses dalam kegiatan analisis penilaian dengan menggunakan pendekatan pasar adalah penyesuaian terhadap data objek pembandingan. Penyesuaian dilaksanakan terhadap faktor transaksional dan faktor non transaksional. Untuk faktor faktor non transaksional antara lain meliputi lokasi, luas tanah, bentuk tanah, jenis tanah, kontur tanah, elevasi dari permukaan jalan, aksesibilitas dan fasilitas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepentingan faktor faktor penyesuaian non transaksional terhadap nilai tanah dengan penggunaan residensial, tanah dengan penggunaan komersial, tanah dengan penggunaan industrial, tanah dengan penggunaan pertanian, dan tanah dengan penggunaan perkebunan berdasarkan persepsi dari penilai pemerintah di lingkungan DJKN. Penelitian ini dilakukan untuk melihat persepsi penilai pemerintah secara Nasional, cluster pulau dan cluster Kantor Wilayah. Hasil penelitian secara nasional menunjukkan bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah dengan penggunaan residensial dan tanah komersial adalah faktor lokasi. Untuk nilai tanah dengan penggunaan industrial paling dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas sedangkan tanah dengan penggunaan pertanian dan tanah perkebunan paling dipengaruhi oleh faktor luas tanah.

Kata Kunci: Penilaian, Tanah, Faktor Penyesuaian, Persepsi, Penilai

Klasifikasi JEL: J38

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Untuk dapat menjalankan profesinya, seorang Penilai harus mengikuti Standar Penilaian Indonesia dan juga regulasi terkait di bidang penilaian. Berdasarkan PMK 173/PMK.06/2020 pasal 2 ayat 1, objek penilaian bagi penilai pemerintah meliputi Penilaian Properti, Penilaian Bisnis dan Penilaian Sumber Daya Alam. Sementara itu, berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Nomor 3/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti objek penilaian properti meliputi tanah dan / atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan. Untuk objek penilaian berupa tanah terdiri dari tanah kosong dan tanah telah dikembangkan. Sedangkan untuk tanah dan bangunan termasuk di dalam nya adalah tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sebagaimana diketahui bersama bahwa objek penilaian Barang Milik Negara berupa tanah yang dinilai oleh Penilai Pemerintah beraneka ragam sesuai peruntukannya antara lain tanah pemerintah dikawasan komersial, tanah pemerintah dikawasan pemukiman/residensial, tanah pemerintah di kawasan industrial, tanah pemerintah di kawasan pertanian atau perkebunan.

Dalam memberikan opini nilai atas suatu properti, seorang penilai harus menggunakan pendekatan penilaian. Salah satu pendekatan penilaian yang sering digunakan oleh Penilai Pemerintah adalah Pendekatan Pasar. Pendekatan Pasar merupakan Pendekatan Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai Objek Penilaian dengan cara mempertimbangkan data penjualan dan/atau data penawaran dari Objek Pembanding sejenis atau pengganti dan

data pasar yang terkait melalui proses perbandingan. Seorang penilai harus mencari objek pembanding yang sejenis dengan objek penilaian setelah itu terhadap perbedaan antara objek pembanding dengan objek penilaian dilakukan penyesuaian.

Sebagai pedoman bagi Penilai Pemerintah dalam melakukan penyesuaian dalam Pendekatan Pasar telah dibuat Peraturan Direktur Jenderal Nomor 3/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti. Dalam regulasi tersebut diatur dua jenis penyesuaian yang dapat dilakukan oleh penilai pemerintah yaitu penyesuaian transaksional dan penyesuaian non transaksional.

Perbedaan dasar pengenaan besarnya penyesuaian terkait fisik tanah menjadi masalah saat ini. Meskipun regulasi telah mengatur bagaimana cara melakukan penyesuaian namun praktiknya masih banyak ditemukan perbedaan besarnya penyesuaian antar penilai khususnya terkait penyesuaian fisik tanah. Hal tersebut disebabkan belum adanya standar hasil penelitian yang bisa dijadikan referensi oleh penilai dalam memberikan penyesuaian.

Salah satu alasan klasik yang diberikan oleh seorang penilai dalam memberikan penyesuaian adalah berdasarkan profesionalisme penilai. Sebagai bentuk profesionalisme yang dilakukan oleh seorang penilai maka penelitian ini menggunakan istilah persepsi bagi seorang penilai. Dengan objek penilaian yang sama maka beberapa orang penilai bisa saja mempunyai persepsi penyesuaian yang berbeda-beda. Hal ini terjadi karena belum ada pedoman atau penelitian yang bisa dijadikan rujukan bagi penilai pemerintah. Dari uraian di atas kiranya perlu dilakukan penelitian untuk menyamakan persepsi penilai pemerintah

terhadap faktor penyesuaian non transaksional yang berpengaruh dalam penilaian tanah.

1.2. Reviu Pustaka Mutakhir

Ekonom Adam Smith mendasari pemikiran bahwa tanah, modal dan tenaga kerja merupakan agen produksi utama. Teori nilai Adam Smith juga mempertimbangkan peran utilitas dan kelangkaan terhadap nilai. Faktor-faktor kualitatif pembentuk nilai meliputi *Utility*, *Scarcity*, *Desire* dan *Effective Purchase Power*. Suatu barang akan semakin bernilai apabila memiliki kegunaan. Apabila jumlahnya terbatas maka nilainya akan semakin tinggi. Suatu barang bernilai apabila terdapat keinginan untuk memiliki dari calon pembeli dan diikuti dengan kemampuan daya beli (Mark R. Ratterman, 2014).

Pasar real properti memiliki karakteristik yang kompleks salah satunya disebabkan oleh heterogenitas properti yang berbeda dari sisi lokasi, ukuran, bentuk, spesifikasi maupun fasilitas (Sayce et al., 2006).

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Nomor 300 tentang Penilaian Riil Properti, salah satu metode utama dalam penilaian tanah adalah Teknik Perbandingan Data Pasar. Jika seorang penilai menggunakan metode perbandingan data pasar dalam menghitung nilai tanah, maka Penilai harus mencari data transaksi atau penawaran dari objek yang sejenis untuk kemudian dilakukan penyesuaian terhadap objek pembanding tersebut dengan objek penilaian.

Berdasarkan PMK Nomor 173/PMK.06/2020 proses penyesuaian dilakukan melalui penyesuaian transaksional dan penyesuaian non transaksional. Penyesuaian transaksional

antara lain jenis dokumen, syarat dan jangka waktu pembiayaan, kondisi penjualan, biaya yang harus dikeluarkan pasca pembelian dan kondisi pasar. Sedangkan penyesuaian non transaksional berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021 antara lain:

Faktor penyesuaian non transaksional yang sering dilakukan penyesuaian dalam penilaian tanah adalah berhubungan dengan fisik tanah. Fisik tanah yang biasa dilakukan penyesuaian antara lain lokasi, luas tanah, aksesibilitas, bentuk tanah, elevasi tanah, kontur tanah, jenis tanah dan fasilitas sekitar tanah.

Penelitian ini dilakukan dengan mendasarkan pada beberapa penelitian sebelumnya terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah antara lain:

- a. Bintang et al., (2019) menyatakan bahwa semakin luas tanah, semakin rendah nilai tanah per meter. Nilai tanah dengan topografi rata lebih tinggi dibandingkan dengan tanah dengan topografi tidak rata.
- b. Kurniyaningsih, T (2019) menyatakan bahwa variabel lebar Jalan, jarak tanah ke jalan utama, jarak tanah ke CBD dan jenis tanah berpengaruh signifikan terhadap variabel harga tanah. Adapun variabel luas tanah tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel nilai tanah.
- c. Prasetyo et al., (2021) menyampaikan bahwa di Indonesia unsur terkait lokasi terbukti mempunyai pengaruh penting terhadap nilai properti.
- d. Riyanto, (2021) menyatakan bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah residensial adalah akses ke transportasi umum sedangkan faktor yang paling tidak berpengaruh adalah umur bangunan.
- e. Sulhak et al., (2022) menyatakan bahwa faktor yang paling berpengaruh

terhadap nilai jual tanah dan bangunan perumahan Kalimasodo adalah Jarak ke pusat kota yang dekat dari perumahan.

Penelitian tersebut berfokus pada faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah namun belum menunjukkan perbedaan tingkat kepentingannya faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sesuai dengan penggunaan lahan sebagai residensial, komersial, industrial, pertanian dan perkebunan

2. METODE PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui persepsi Penilai Pemerintah terhadap faktor penyesuaian non transaksional yang berpengaruh dalam penilaian tanah dalam lingkup nasional, lingkup cluster pulau dan lingkup cluster Kantor Wilayah. Dalam penelitian ini lingkup jenis tanah yang akan diteliti meliputi, tanah residensial, tanah komersial, tanah industrial, tanah pertanian, dan tanah perkebunan. Sedangkan indikator yang akan diukur meliputi lokasi, luas tanah, aksesibilitas, bentuk tanah, elevasi tanah, kontur tanah, jenis tanah dan fasilitas.

Indikator-indikator ini kemudian diukur berdasarkan hasil pengamatan lapangan oleh responden tertentu. Dalam penelitian ini akan disampaikan kuesioner kepada responden terpilih yaitu Penilai Pemerintah di lingkungan DJKN. Dalam kuesioner tersebut respons responden yang diukur dengan menggunakan skala likert dengan skor 1 (kurang penting) sampai dengan 10 (sangat penting). Pertimbangan atas pemilihan responden ini adalah pengalaman yang mencukupi dalam melakukan penilaian tanah di lingkungan pemerintah dengan objek penilaian berupa BMN. Kuesioner yang

disampaikan diharapkan dapat menunjukkan pengalaman responden dalam melakukan kegiatan penilaian tanah khususnya yang berhubungan dengan penyesuaian non transaksional.

Penelitian ini menggunakan kuesioner yang disampaikan secara online berbasis Google Form dengan URL https://bit.ly/Kajian_Penilaian2022 sebagai sarana untuk mengumpulkan data. Penggunaan platform ini dipilih karena Google Form dapat dipergunakan untuk mencapai responden yang lokasinya tersebar di seluruh Indonesia dengan relatif cepat. Data diperoleh dengan menggunakan kuesioner yang disampaikan kepada responden terpilih. Responden yang dipilih adalah Penilai Pemerintah di Kanwil DJKN/KPKNL yang saat ini telah diangkat sebagai Pejabat Fungsional Penilai Pemerintah maupun Penilai Direktorat Jenderal (Penilai yang diangkat dengan SK Menteri Keuangan) yang pernah memiliki pengalaman/melakukan proses penilaian.

Kuesioner disampaikan secara berjenjang dengan menggunakan Nota Dinas Direktur Penilaian No. ND-277/KN.6/2022 tanggal 29 Maret 2022 kepada para Kepala Kantor Wilayah dan para Kepala KPKNL untuk meminta para penilai pemerintah di wilayah kerjanya mengisi Kuesioner. Target responden adalah semua Penilai Pemerintah yang saat ini berjumlah 1.013 orang. Jumlah tersebut terdiri dari Pejabat Fungsional Penilai Pemerintah (PFPP) tahun 2022 ada 296 yang terdiri dari Penilai Pemerintah Ahli Madya sejumlah 13 orang, Penilai Pemerintah Ahli Muda sejumlah 72 orang dan PFPP Ahli Pertama sejumlah 191 orang. Sementara itu jumlah Penilai Pemerintah Non PFPP sejumlah 717 orang.

Dari seluruh target responden Penilai Pemerintah tersebut, responden

yang mengisi kuesioner ada 307 orang. Jumlah Penilai Pemerintah Non PFPP yang mengisi kuesioner sebanyak 51 orang dan sedangkan Penilai Pemerintah dari PFPP sebanyak 256 orang. Jumlah Penilai Pemerintah Non PFPP yang mengisi kuesioner sangatlah kecil kalau dibandingkan dengan jumlah Penilai Pemerintah Non PFPP yang totalnya 717 orang (hanya 51 orang atau sekitar 7,11 %). Hal tersebut disebabkan banyaknya Penilai Pemerintah Non PFPP yang sudah tidak aktif lagi melakukan kegiatan penilaian.

Jumlah responden yang mengisi kuesioner kalau dilihat berdasarkan Kantor Wilayah dapat dilihat pada Tabel 1. Responden paling banyak dari Kanwil DJKN Jawa Barat dengan jumlah responden 29 orang atau 9,45% sedangkan responden paling sedikit dari Kanwil DJKN Aceh ada 6 orang atau 1,95%. Jumlah responden tersebut selaras dengan jumlah PFPP yang ada pada masing-masing Kantor Wilayah. Untuk responden dari Direktorat Penilaian hanya digunakan untuk mengetahui persepsi Penilai Pemerintah terhadap faktor penyesuaian non transaksional yang berpengaruh dalam penilaian tanah dalam lingkup nasional karena objek penilaian dari Penilai Pemerintah pada Direktorat Penilaian berskala nasional dan dapat memberikan hasil yang bias.

Kriteria responden berdasarkan pengalaman dalam kegiatan penilaian dapat di lihat pada Tabel 5. Pengalaman paling banyak dari responden adalah 1 sampai 5 tahun dengan total responden 142 orang atau 46,25%. Sedangkan pengalaman responden paling lama yaitu lebih dari 20 tahun hanya ada 10 responden atau 3,26%. Rata-rata responden memiliki pengalaman kurang dari 5 tahun karena sebagian besar responden adalah dari Pejabat Fungsional

Penilai Pemerintah (PFPP) yang baru diangkat pada bulan Juni 2020.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis reliabilitas terkait dengan repeatability untuk menguji apakah atribut properti yang tercantum kuesioner dapat memberikan hasil yang stabil dan konsisten. Salah satu alat uji reliabilitas adalah Cronbach's Alpha (Taherdoost, 2016). Nilai Cronbach's Alpha ini bervariasi antara 0 sampai dengan 1 (George & Mallery, 2018). Dalam hal ini tidak ada batasan yang pasti dalam literatur terkait besaran Cronbach's Alpha yang bisa diterima. George & Mallery, (2018) yang membagi kriteria Cronbach's Alpha menjadi beberapa bagian sebagaimana Tabel 3

Dalam konteks ini, sebagian besar literatur tampaknya mensyaratkan bahwa besaran Cronbach's Alpha yang bisa diterima setidaknya adalah 0.7 (Taherdoost, 2016). Berdasarkan kuesioner yang disampaikan kepada 307 orang responden diperoleh Cronbach's Alpha sebagaimana Tabel 4 yang mengindikasikan bahwa seluruh variable yang diteliti dalam penelitian ini mempunyai reliabilitas yang bisa diterima.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan faktor-faktor non transaksional yang mempengaruhi nilai properti residensial, komersial, industrial, pertanian dan perkebunan menurut persepsi penilai pemerintah di lingkungan DJKN. Faktor non transaksional berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021 antara lain lokasi, luas tanah, bentuk tanah, jenis tanah, kontur tanah, elevasi dari permukaan jalan, peruntukan, aksesibilitas dan fasilitas

Tabel 5 menunjukkan bahwa COV berada pada rentang 4,21% sampai

dengan 38,22%. Angka COV yang semakin kecil mengindikasikan tingkat keseragaman yang relatif tinggi di antara responden atas tingkat signifikansi untuk faktor-faktor ini. Tingkat keseragaman yang tinggi pada jenis penggunaan tanah untuk residensial mengindikasikan bahwa penilai memiliki pandangan yang seragam atas tingkat kepentingan faktor non transaksional. Hal ini terbentuk dari pengalaman dan pengetahuan penilai atas pasar properti. Sedangkan untuk properti dengan jenis penggunaan industrial, pertanian dan perkebunan menunjukkan hasil persepsi yang lebih beragam, mengingat penilaian atas objek properti dimaksud memang tidak terlalu tinggi frekuensi pelaksanaannya.

a. Persepsi Penilai Pemerintah Secara Nasional

Hasil tingkat kepentingan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah residensial berdasarkan persepsi Penilai Pemerintah secara nasional dapat dilihat pada Tabel 6.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil bahwa untuk tanah dengan penggunaan sebagai residensial, faktor non transaksional yang dianggap paling penting adalah lokasi. Faktor lokasi menjadi faktor utama mengingat kebutuhan untuk tanah residensial, faktor jarak ke distrik bisnis pusat ataupun kondisi lingkungan tempat tinggal menjadi hal yang dipertimbangkan untuk rumah tinggal. Faktor lain yang dipersepsikan lebih penting untuk tanah dengan penggunaan sebagai residensial diantaranya aksesibilitas dan fasilitas (fasilitas umum dan fasilitas sosial). Sedangkan faktor kontur tanah menjadi faktor yang paling tidak berpengaruh terhadap nilai tanah.

Hasil penelitian persepsi penilai pemerintah terhadap tanah untuk penggunaan komersial dapat dilihat pada

Tabel 7. Untuk tanah dengan penggunaan sebagai komersial, faktor non transaksional yang dianggap paling penting adalah lokasi. Faktor lokasi menjadi faktor utama mengingat kebutuhan untuk tanah komersial, faktor jarak dari distrik bisnis pusat ataupun jarak dari pelanggan/pembeli/pengguna jasa menjadi hal yang dipertimbangkan untuk komersial. Faktor lain yang dipersepsikan lebih penting untuk tanah dengan penggunaan sebagai komersial diantaranya aksesibilitas dan luas tanah.

Untuk tanah sebagai residensial dan komersial, secara konsisten menunjukkan faktor non transaksional yang paling penting adalah lokasi dan aksesibilitas. Hal ini selaras dengan penelitian sebelumnya bahwa unsur terkait lokasi terbukti mempunyai pengaruh penting terhadap nilai properti di Indonesia (Prasetyo, Safitra, dan Swasito 2020).

Namun demikian untuk tanah residensial, faktor fasilitas lebih berpengaruh dengan pertimbangan bahwa untuk nilai properti untuk tempat tinggal akan terpengaruh dari kualitas air, ketersediaan listrik dan jaringan komunikasi, kelengkapan ketersediaan fasilitas umum berupa fasilitas kesehatan, Pendidikan, rumah ibadah, sarana transportasi dan lain-lain. Sementara untuk tanah komersial, faktor keluasan lebih berpengaruh mempertimbangkan bahwa untuk nilai properti sebagai ruang usaha, kesesuaian spesifikasi luas dengan jenis usaha komersial akan memberikan produktifitas yang optimal atas pemanfaatan tanah komersial.

Untuk tanah dengan penggunaan sebagai industrial, faktor non transaksional yang dianggap paling penting adalah aksesibilitas (Tabel 8). Faktor aksesibilitas menjadi faktor utama mengingat kemudahan akses terhadap sumber daya/material dan kemudahan

akses untuk distribusi produk industri. Faktor lain yang dipersepsikan lebih penting untuk tanah dengan penggunaan sebagai industrial diantaranya luas tanah dan lokasi. Sedangkan untuk faktor yang dianggap paling tidak berpengaruh terhadap nilai tanah industrial adalah fasilitas (fasilitas umum dan fasilitas sosial).

Untuk tanah dengan penggunaan sebagai pertanian, faktor non transaksional yang dianggap paling penting adalah luas tanah (Tabel 9). Faktor lain yang dipersepsikan lebih penting untuk tanah dengan penggunaan sebagai pertanian diantaranya jenis tanah dan aksesibilitas.

Sama halnya untuk tanah dengan penggunaan sebagai perkebunan, faktor non transaksional yang dianggap paling penting adalah luas tanah (Tabel 10). Faktor lain yang dipersepsikan lebih penting untuk tanah dengan penggunaan sebagai perkebunan diantaranya aksesibilitas dan lokasi.

Untuk tanah sebagai pertanian dan perkebunan, secara konsisten menunjukkan faktor non transaksional yang paling penting adalah luas tanah. Hal ini mengindikasikan persepsi bahwa keluasan tanah mempengaruhi nilai dari perkebunan atau pertanian, mengingat bahwa kebutuhan terhadap ruang tapak tanah sebagai media tanam pada penggunaan untuk pertanian dan perkebunan.

Sementara faktor yang dianggap paling tidak penting berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian dan perkebunan adalah bentuk tanah dan fasilitas. Pada umumnya luas tanah yang diperlukan untuk lahan pertanian dan perkebunan adalah sangat luas. Sehingga bentuk tanah yang tidak beraturan relative tidak berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian dan perkebunan. Sementara,

untuk fasilitas sosial dan fasum seperti tersedia nya tempat pendidikan, tempat ibadah, jaringan listrik, jaringan telepon maupun jaringan air bersih sangat tidak berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian dan perkebunan.

Hal lain yang menjadi perhatian adalah secara umum elevasi dan kontur tanah menjadi faktor yang dianggap kurang berpengaruh secara signifikan terhadap nilai. Mengingat bahwa untuk elevasi dan kontur tanah dapat dilakukan modifikasi agar sesuai dengan kebutuhan melalui kegiatan pengurugan tanah atau kegiatan *cut and fill*. Sama halnya dengan faktor bentuk tanah yang menjadi faktor yang dianggap kurang berpengaruh secara signifikan terhadap nilai karena secara umum untuk tanah dengan bentuk tidak beraturan dapat diatasi dengan desain bangunan yang tepat ataupun dapat menjadi *excess land* yang selanjutnya dapat digunakan sebagai ruang terbuka hijau atau resapan air untuk mendukung pemenuhan persyaratan ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

Selanjutnya faktor-faktor yang cenderung dianggap paling berpengaruh adalah faktor-faktor yang umumnya tidak dapat dilakukan perubahan atau rentang kendali yang rendah untuk melakukan perubahan semisal faktor lokasi, aksesibilitas dan luas tanah. Karakteristik tanah sebagai *immovable property* dan jumlah *supply* yang terbatas menjadikan faktor lokasi, aksesibilitas dan luas tanah menjadi hal yang paling berpengaruh terhadap nilai.

b. Persepsi Penilai Pemerintah Berdasarkan Cluster Pulau

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah residensial berdasarkan cluster pulau tersaji pada tabel 11. Untuk tanah residensial, secara umum hasil pada wilayah Pulau Jawa, Pulau Kalimantan,

Wilayah Bali dan Nusa Tenggara serta Wilayah Maluku dan Papua menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah residensial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor fasilitas (Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial). Sedangkan Pulau Sumatera dan Pulau Sulawesi menunjukkan hasilnya yang sedikit berbeda dengan hasil secara nasional dimana faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah residensial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah.

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah komersial berdasarkan cluster pulau tersaji pada tabel 12. Untuk tanah komersial, secara umum hasil pada wilayah Pulau Jawa, Pulau Sumatera, dan Pulau Sulawesi menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah komersial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah. Sedangkan Wilayah Pulau Kalimantan, Wilayah Bali dan Nusa Tenggara serta Wilayah Maluku dan Papua menunjukkan hasilnya yang sedikit berbeda dengan hasil secara nasional dimana faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah residensial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor fasilitas (Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial).

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah industrial berdasarkan cluster pulau tersaji pada tabel 13. Untuk tanah industrial, secara umum hasil pada seluruh wilayah menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor yang lebih berpengaruh

terhadap nilai tanah komersial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah. Namun demikian untuk wilayah pulau Jawa dan wilayah Bali dan Nusa Tenggara mempersepsikan aksesibilitas sebagai faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah Industrial. Sementara untuk wilayah Pulau Sumatera, Pulau Kalimantan, Pulau Sulawesi, serta Pulau Maluku dan Papua mempersepsikan luas tanah sebagai faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah Industrial.

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah pertanian berdasarkan cluster pulau tersaji pada tabel 14. Untuk tanah pertanian, hasil pada wilayah Pulau Jawa, Pulau Sumatera, Pulau Kalimantan, Pulau Sulawesi serta Pulau Maluku dan Papua menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor yang lebih berpengaruh terhadap nilai tanah komersial yaitu luas tanah, aksesibilitas dan jenis tanah. Namun demikian untuk wilayah Bali dan Nusa Tenggara mempersepsikan faktor lokasi, faktor luas tanah dan faktor aksesibilitas tanah sebagai faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian.

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah perkebunan berdasarkan cluster pulau tersaji pada tabel 15. Untuk tanah perkebunan, hasil pada wilayah Pulau Jawa, Pulau Sumatera, serta Bali dan Nusa Tenggara menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor yang lebih berpengaruh terhadap nilai tanah komersial yaitu luas tanah, aksesibilitas dan lokasi. Namun demikian untuk wilayah Pulau Kalimantan, Wilayah Pulau Sulawesi dan Wilayah Papua dan Maluku mempersepsikan faktor luas tanah, faktor aksesibilitas tanah dan faktor jenis tanah

sebagai faktor yang lebih berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian.

c. Persepsi Penilai Pemerintah Berdasarkan Cluster Kantor Wilayah

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah residensial berdasarkan cluster kantor wilayah tersaji pada tabel 16. Untuk tanah residensial, secara umum hasil pada 12 kanwil (70,59%) meliputi Kanwil Aceh, Kanwil Sumatera Selatan, Jambi dan Bangka Belitung, Kanwil DKI Jakarta, Kanwil Jawa Tengah dan DI Yogyakarta, Kanwil Kalimantan Barat, Kanwil Kalimantan Timur dan Utara, Kanwil Bali dan Nusa Tenggara, Kanwil Sulawesi Utara, Tengah Gorontalo dan Maluku Utara serta Kanwil Papua, Papua Barat dan Maluku menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah residensial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor fasilitas (Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial). Kanwil Sumatera Utara, Kanwil Riau Sumatera Barat dan Kepulauan Riau, Kanwil Lampung dan Bengkulu, Kanwil Lampung dan Bengkulu serta Kanwil Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat menunjukkan hasilnya yang sedikit berbeda dengan hasil secara nasional dimana faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah residensial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah. Sementara Kanwil Banten dan Kanwil Kalimantan Selatan dan Tengah menunjukkan hasil faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah residensial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan jenis tanah. Sedangkan Kanwil Jawa Barat menunjukkan hasil faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah

residensial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan elevasi tanah.

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah komersial berdasarkan cluster kantor wilayah tersaji pada tabel 17. Untuk tanah komersial, secara umum hasil pada 11 kanwil (64,71%) meliputi Kanwil Sumatera Utara, Kanwil Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau, Kanwil Sumatera Barat, Jambi dan Bangka Belitung, Kanwil Lampung dan Bengkulu, Kanwil Banten, Kanwil DKI Jakarta, Kanwil Jawa Barat, Kanwil Jawa Tengah dan DI Yogyakarta, Kanwil Jawa Timur, Kalimantan Selatan dan Tengah serta Kanwil Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah komersial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah. Sementara Kanwil Aceh, Kanwil Kalimantan Barat, Kanwil Kalimantan Timur dan Utara, Kanwil Bali dan Nusa Tenggara, Kanwil Sulawesi Utara, Tengah Gorontalo dan Maluku Utara serta Kanwil Papua, Papua Barat dan Maluku menunjukkan hasilnya yang sedikit berbeda dengan hasil secara nasional dimana faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah komersial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor fasilitas (Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial).

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah industrial berdasarkan cluster kantor wilayah tersaji pada tabel 18. Untuk tanah industrial, hasil pada 16 kanwil (94,12%) menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah industrial yaitu faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah.

Kanwil Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat menunjukkan hasil yang sedikit berbeda dengan hasil secara nasional dimana faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah industrial yaitu faktor luas tanah, faktor aksesibilitas dan jenis tanah.

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah pertanian berdasarkan cluster kantor wilayah tersaji pada tabel 19. Untuk tanah pertanian, secara umum hasil pada 6 kanwil (35,29%) meliputi Kanwil Sumatera Utara, Kanwil Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau, Kanwil Jawa Tengah dan DI Yogyakarta, Kanwil Kalimantan Barat, Kanwil Kalimantan Timur dan Utara, Kanwil Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat serta Kanwil Papua, Papua Barat dan Maluku menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian yaitu faktor luas tanah, faktor jenis tanah dan faktor aksesibilitas. Sedangkan kanwil lain menunjukkan hasilnya yang sedikit berbeda dengan hasil secara nasional diantaranya pada Kanwil Aceh dan Kanwil Kalimantan Selatan dan Tengah faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah komersial yaitu faktor luas tanah, faktor aksesibilitas dan faktor kontur tanah. Pada Kanwil Sumatera Barat, Jambi dan Bangka Belitung, Kanwil Lampung dan Bengkulu dan kanwil Bali Nusra faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian yaitu faktor luas tanah, faktor lokasi dan faktor jenis tanah. Pada kanwil Banten dan kanwil Jawa Timur faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian yaitu faktor luas tanah, faktor elevasi dan faktor jenis tanah.

Pada Kanwil DKI Jakarta, Kanwil Jawa Barat faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian yaitu faktor luas tanah, faktor lokasi dan faktor aksesibilitas. Sedangkan pada Kanwil Sulawesi Utara, Tengah Gorontalo dan Maluku Utara faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian yaitu faktor luas tanah, faktor jenis tanah dan faktor kontur tanah.

Hasil rekapitulasi persepsi penilai terhadap tanah perkebunan berdasarkan cluster kantor wilayah tersaji pada tabel 20. Untuk tanah perkebunan, secara umum hasil pada 10 kanwil (58,82%) meliputi Kanwil Sumatera Utara, Kanwil Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau, Kanwil Sumatera Barat, Jambi dan Bangka Belitung, Kanwil Lampung dan Bengkulu, Kanwil DKI Jakarta, Kanwil Jawa Barat, Kanwil Jawa Tengah dan DI Yogyakarta, Kanwil Kalimantan Barat, Kanwil Bali Nusra serta Kanwil Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara menunjukkan hasil yang konsisten dengan hasil analisis pada tingkat nasional yang menunjukkan bahwa faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah perkebunan yaitu faktor luas tanah, faktor aksesibilitas dan faktor lokasi. Sementara Kanwil Aceh, Kanwil Banten, Kanwil Jawa Timur, Kanwil Kalimantan Timur dan Utara, Kanwil Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat serta Kanwil Papua, Papua Barat dan Maluku menunjukkan hasilnya yang sedikit berbeda dengan hasil secara nasional dimana faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah perkebunan yaitu faktor luas tanah, faktor aksesibilitas dan faktor jenis tanah. Sementara pada kanwil Kalimantan Selatan dan Tengah faktor non transaksional yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah komersial yaitu

faktor luas tanah, faktor jenis tanah dan faktor kontur tanah.

4. SIMPULAN, SARAN, DAN REKOMENDASI

4.1. Simpulan

Dari hasil analisis data, disimpulkan hasil sebagai berikut:

1. Faktor-faktor non transaksional yang mempengaruhi nilai properti diantaranya Lokasi, Luas Tanah, Aksesibilitas, Bentuk Tanah, Elevasi Tanah, Kontur Tanah, Jenis Tanah, Fasilitas (Fasilitas Umum & Fasilitas Sosial).
2. Faktor-faktor yang dipersepsikan paling berpengaruh oleh penilai pemerintah berdasarkan jenis penggunaan tanah:
 - a. Residensial: faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor fasilitas
 - b. Komersial: faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah.
 - c. Industrial: faktor lokasi, faktor aksesibilitas dan faktor luas tanah
 - d. Pertanian: faktor luas tanah, faktor aksesibilitas dan faktor jenis tanah
 - e. Perkebunan: faktor luas tanah, faktor aksesibilitas dan faktor lokasi
3. Faktor-faktor yang dipersepsikan kurang berpengaruh oleh penilai pemerintah adalah faktor elevasi tanah, kontur tanah dan bentuk tanah.

4. Secara umum hasil faktor-faktor non transaksional paling berpengaruh terhadap tanah pada tingkat nasional konsisten dengan faktor-faktor pada cluster pulau dan cluster Kantor Wilayah.

4.2. Saran dan Rekomendasi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi bagi Penilai Pemerintah dalam melakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor non transaksional yang berpengaruh terhadap nilai tanah baik tanah residensial, tanah komersial, tanah industrial, tanah pertanian dan tanah perkebunan.

Hasil penelitian dimaksud selanjutnya dapat menjadi pertimbangan dalam penyusunan peraturan atau pedoman teknis penilaian terutama terkait dengan besaran penyesuaian faktor-faktor non transaksional dalam penilaian tanah.

Keterbatasan dalam penelitian ini adalah respondennya terbatas pada penilai pemerintah di lingkungan DJKN. Memperhatikan keterbatasan penelitian ini, maka untuk penelitian selanjutnya merekomendasikan perluasan responden tidak hanya Penilai Pemerintah, namun termasuk penilai pajak, penilai publik, maupun penilai internal agar hasil yang diperoleh lebih komprehensif dan mewakili seluruh populasi penilai properti.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Bintang, A. P., Rotinsulu, T. O., & Engka, D. S. M. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Di Kota Manado. *Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 19(2). <https://doi.org/10.35794/jpekd.15786.19.2.2017>
- George, D., & Mallery, P. (2018). *IBM SPSS Statistics 25 Step by Step*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781351033909>
- Kurniyaningsih, T. (2019). "Pengaruh Faktor Fisik, Akseibilitas, dan Lokasi Terhadap Nilai Tanah". <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/12899/Pengaruh-Faktor-Fisik-Akseibilitas-dan-Lokasi-Terhadap-Nilai-Tanah.html>. Diakses tanggal 2022-09-09
- Mark R. Ratterman, M. S. (2014). *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate 14th Edition*.
- Prasetyo, K. A., Safitra, D. A., & Swasito, A. P. (2021). Identification Of Factors Influencing Land Value For State's Assets Mass Appraisal Purposes: Evidence From Indonesia. *Planning Malaysia*, 19. <https://doi.org/10.21837/pm.v19i17.985>
- Riyanto, E., Prasetyo, K. A., Swasito, A. P. P., & Warlan. (2021). Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah. *Info Artha*, 5(1), 55–65. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i1.1250>
- Sayce, S., Smith, J., Cooper, R., & Venmore-Rowland, P. (2006). *Real estate appraisal : from value to worth*. Blackwell Pub.
- Sulhak, V. H., Juanita, J., & Novita Sari, C. A. (2022). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Tanah Dan Bangunan Perumahan Kalimasodo. *CIVeng: Jurnal Teknik Sipil Dan Lingkungan*, 3(2). <https://doi.org/10.30595/civeng.v3i2.12878>
- Taherdoost, H. (2016). Validity and Reliability of the Research Instrument; How to Test the Validation of a Questionnaire/Survey in a Research. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3205040>

6. Lampiran 1: Ilustrasi Tabel dan Grafik

Tabel 1. Daftar Responden Penilai Pemerintah per Kantor Wilayah

Unit Eselon 2	Jumlah	Persentase
Direktorat Penilaian	11	3,58%
Kanwil DJKN Aceh	6	1,95%
Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara	18	5,86%
Kanwil DJKN Banten	11	3,58%
Kanwil DJKN DKI Jakarta	27	8,79%
Kanwil DJKN Jawa Barat	29	9,45%
Kanwil DJKN Jawa Tengah dan DIY	25	8,14%
Kanwil DJKN Jawa Timur	24	7,82%
Kanwil DJKN Kalimantan Barat	12	3,91%
Kanwil DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah	9	2,93%
Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara	16	5,21%
Kanwil DJKN Lampung dan Bengkulu	16	5,21%
Kanwil DJKN Papua, Papua Barat dan Maluku	9	2,93%
Kanwil DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau	22	7,17%
Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat	22	7,17%
Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara	13	4,23%
Kanwil DJKN Sumatera Selatan, Jambi dan Bengkulu	15	4,89%
Kanwil DJKN Sumatera Utara	22	7,17%
Total	307	100,00%

Sumber: Data Diolah

Tabel 2. Daftar Responden Penilai Pemerintah Berdasarkan Pengalaman Kerja di Bidang Penilaian

Pengalaman	Jumlah	Persentase
Kurang 1 Tahun	33	10,75%
1-5 Tahun	142	46,25%
6-10 Tahun	47	15,31%
11-15 Tahun	66	21,50%
16-20 Tahun	9	2,93%
Lebih 20 Tahun	10	3,26%
Total	307	100,00%

Sumber: Data, diolah

Tabel 3. Kriteria Cronbach's Alpha

Batasan	Kriteria
< 0.5	Tidak diterima
0.50-0.59	Buruk
0.60-0.69	Dipertanyakan
0.70-0.79	Bisa diterima
0.80-0.89	Baik
> 0.89	Sangat bagus

Sumber: Prasetyo, K. A., Riyanto, E., Swasito, A. P. P. & Warlan. (2020).

Tabel 4. Kriteria Cronbach's Alpha

Jenis Penggunaan Tanah	Cronbach's Alpha
Residensial	0,8778
Komersial	0,8866
Industrial	0,8765
Pertanian	0,8961
Perkebunan	0,9118

Sumber: Data, diolah

Tabel 5. Faktor Non Transaksional yang berpengaruh terhadap nilai

COV	Residensial	Komersial	Industrial	Pertanian	Perkebunan
Lokasi	6,96%	4,21%	14,97%	25,20%	25,46%
Luas Tanah	18,52%	14,21%	12,47%	17,02%	17,26%
Aksesibilitas	8,36%	5,62%	10,99%	21,99%	22,13%
Bentuk Tanah	19,50%	16,79%	22,51%	29,05%	32,21%
Elevasi Tanah	18,56%	19,07%	20,33%	27,23%	28,71%
Kontur Tanah	20,34%	20,41%	21,38%	27,25%	28,79%
Jenis Tanah	20,87%	21,27%	21,48%	23,78%	24,48%
Fasilitas	18,64%	17,84%	25,58%	38,22%	36,97%

Sumber: Data, diolah

Tabel 6. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Residensial

Faktor	Mean	Rangking
Lokasi	9.69	1
Aksesibilitas	9.53	2
Fasilitas (Fasum & Fasos)	8.51	3
Luas Tanah	8.37	4
Jenis Tanah	8.17	5
Elevasi Tanah	8.13	6
Bentuk Tanah	8.07	7
Kontur Tanah	8.02	8

Sumber: Data, diolah

Tabel 7. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Komersial

Faktor	Mean	Rangking
Lokasi	9.87	1
Aksesibilitas	9.74	2
Luas Tanah	8.84	3
Fasilitas (Fasum & Fasos)	8.64	4
Bentuk Tanah	8.30	5
Elevasi Tanah	8.14	6
Jenis Tanah	8.13	7
Kontur Tanah	8.04	8

Sumber: Data, diolah

Tabel 8. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Industrial

Faktor	Mean	Rangking
Aksesibilitas	9.23	1
Luas Tanah	9.20	2
Lokasi	8.93	3
Jenis Tanah	7.91	4
Elevasi Tanah	7.83	5
Kontur Tanah	7.81	6
Bentuk Tanah	7.72	7
Fasilitas (Fasum & Fasos)	7.46	8

Sumber: Data, diolah

Tabel 9. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Pertanian

Faktor	Mean	Rangking
Luas Tanah	8.85	1
Jenis Tanah	7.97	2
Aksesibilitas	7.93	3
Lokasi	7.83	4

Faktor	Mean	Rangking
Kontur Tanah	7.24	5
Elevasi Tanah	7.22	6
Bentuk Tanah	6.96	7
Fasilitas (Fasum & Fasos)	6.17	8

Sumber: Data, diolah

Tabel 10. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Tanah Nilai Perkebunan

Faktor	Mean	Rangking
Luas Tanah	8.90	1
Aksesibilitas	8.03	2
Lokasi	7.86	3
Jenis Tanah	7.74	4
Kontur Tanah	6.99	5
Elevasi Tanah	6.93	6
Bentuk Tanah	6.79	7
Fasilitas (Fasum & Fasos)	6.17	8

Sumber: Data, diolah

Tabel 11. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Residensial (Cluster Pulau)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk	Elevasi	Kontur	Jenis Tanah	Fasilitas
Jawa	1	4	2	7	6	8	5	3
Sumatera	1	3	2	5	6	7	8	4
Kalimantan	1	7	2	8	6	5	4	3
Sulawesi	1	3	2	5	6	7	8	4
Bali Nusra	1	4	2	5	7	8		3
Papua Maluku	1	8	2	7	6	5	4	3
Indonesia	1	4	2	7	6	8	5	3

Sumber: Data, diolah

Tabel 12. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Komersial (Cluster Pulau)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk	Elevasi	Kontur	Jenis Tanah	Fasilitas
Jawa	1	3	2	5	7	8	6	4
Sumatera	1	3	2	5	6	7	8	4
Kalimantan	1	4	2	8	5	6	7	3
Sulawesi	1	3	2	5	6	7	8	4
Bali Nusra	1	4	2	5	8	7	6	3
Papua Maluku	1	4	2	7	8	5	6	3
Indonesia	1	3	2	5	6	8	7	4

Sumber: Data, diolah

Tabel 13. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Industrial (Cluster Pulau)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk	Elevasi	Kontur	Jenis Tanah	Fasilitas
Jawa	2	3	1	7	5	6	4	8
Sumatera	3	1	2	4	7	5	6	8
Kalimantan	3	1	2	8	6	5	4	7
Sulawesi	3	1	2	5	4	6	7	8
Bali Nusra	2	3	1	7	6	8	4	5
Papua Maluku	3	1	2	7	6	5	4	8
Indonesia	3	2	1	7	5	6	4	8

Sumber: Data diolah

Tabel 14. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Pertanian (Cluster Pulau)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk	Elevasi	Kontur	Jenis Tanah	Fasilitas
Jawa	4	1	3	7	6	5	2	8
Sumatera	4	1	3	7	6	5	2	8
Kalimantan	4	1	3	7	5	6	2	8

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk	Elevasi	Kontur	Jenis Tanah	Fasilitas
Sulawesi	4	1	2	6	7	5	3	8
Bali Nusra	1	2	3	8	5	6	4	7
Papua Maluku	4	2	3	7	6	5	1	8
Indonesia	4	1	3	7	6	5	2	8

Sumber: Data diolah

Tabel 15. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Perkebunan (Cluster Pulau)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk	Elevasi	Kontur	Jenis Tanah	Fasilitas
Jawa	3	1	2	7	5	6	4	8
Sumatera	2	1	3	6	7	5	4	8
Kalimantan	4	1	3	7	6	5	2	8
Sulawesi	4	1	2	7	6	5	3	8
Bali Nusra	1	3	2	6	7	8	4	5
Papua Maluku	4	1	2	7	6	5	3	8
Indonesia	3	1	2	7	6	5	4	8

Sumber: Data diolah

Tabel 16. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Residensial (Cluster Kanwil)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk Tanah	Elevasi Tanah	Kontur Tanah	Jenis Tanah	Fasilitas
Aceh	1	6	2	5	8	6	4	3
Sumut	1	3	2	7	6	8	4	5
RSK	1	3	2	6	8	5	7	4
SJB	1	5	2	4	6	8	7	3
Lamkulu	1	3	2	6	5	4	8	7
Banten	2	8	1	4	5	7	3	6
Jakarta	1	4	2	6	5	7	8	3
Jawa Barat	1	5	2	8	3	7	4	5
Jateng DIY	2	4	1	8	6	7	5	3
Jawa Timur	1	3	2	4	5	8	6	7
Kalbar	1	8	2	5	4	5	7	3
Kalselteng	2	7	1	5	7	6	3	4
Kaltimara	1	7	2	8	6	5	4	3
Bali Nusra	1	4	2	5	7	8	6	3
Sulseltrabar	1	3	2	6	5	8	7	4
Suluttenggo malut	1	4	2	5	7	8	5	3
Papabaruku	1	8	2	7	6	5	4	3
Indonesia	1	4	2	7	6	8	5	3

Sumber: Data diolah

Tabel 17. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Komersial (Cluster Kanwil)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk Tanah	Elevasi Tanah	Kontur Tanah	Jenis Tanah	Fasilitas
Aceh	1	5	2	4	8	7	6	3
Sumut	2	3	1	5	6	8	7	4
RSK	1	3	2	5	6	7	8	4
SJB	1	3	2	4	6	8	7	5
Lamkulu	1	3	2	4	6	7	8	5
Banten	1	3	2	8	5	7	4	6
Jakarta	1	3	2	5	7	8	6	4
Jawa Barat	1	3	2	4	5	7	6	8
Jateng DIY	2	3	1	6	7	8	5	3
Jawa Timur	1	3	2	5	7	8	6	4

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk Tanah	Elevasi Tanah	Kontur Tanah	Jenis Tanah	Fasilitas
Kalbar	1	5	2	8	4	7	6	3
Kalselteng	1	3	2	5	6	6	8	4
Kaltimara	1	4	2	8	5	7	6	3
Bali Nusra	1	4	2	5	8	7	6	3
Sulseltrabar	1	2	3	6	5	7	8	4
Suluttenggo malut	1	4	2	7	8	5	6	3
Papabaruku	1	4	2	7	8	5	6	3
Indonesia	1	3	2	5	6	8	7	4

Sumber: Data diolah

Tabel 22. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Industrial (Cluster Kanwil)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk Tanah	Elevasi Tanah	Kontur Tanah	Jenis Tanah	Fasilitas
Aceh	3	1	2	4	8	7	4	5
Sumut	3	2	1	7	5	6	4	8
RSK	3	1	2	6	4	7	5	8
SJB	1	2	3	5	7	4	6	8
Lamkulu	3	1	2	4	6	5	7	8
Banten	2	3	1	7	6	5	4	8
Jakarta	3	2	1	7	6	5	4	8
Jawa Barat	3	2	1	6	4	5	7	8
Jateng DIY	3	2	1	8	5	6	4	7
Jawa Timur	1	3	2	7	5	8	4	6
Kalbar	2	1	3	7	4	5	6	8
Kalselteng	3	1	2	8	6	5	4	6
Kaltimara	3	1	2	8	7	5	4	6
Bali Nusra	2	3	1	7	6	8	4	5
Sulseltrabar	3	1	2	5	4	6	8	7
Suluttenggo malut	4	1	2	5	7	5	3	8
Papabaruku	3	1	2	7	6	5	4	8
Indonesia	3	2	1	7	5	6	4	8

Sumber: Data diolah

Tabel 23. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Pertanian (Cluster Kanwil)

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk Tanah	Elevasi Tanah	Kontur Tanah	Jenis Tanah	Fasilitas
Aceh	7	1	2	7	4	3	5	6
Sumut	4	1	3	7	5	5	2	8
RSK	4	1	2	5	6	7	3	8
SJB	2	1	4	7	6	5	3	8
Lamkulu	3	1	4	6	7	5	2	8
Banten	6	2	6	5	3	4	1	8
Jakarta	2	1	3	7	5	6	4	8
Jawa Barat	3	1	2	6	7	5	4	8
Jateng DIY	4	1	3	7	6	5	2	8
Jawa Timur	4	1	5	7	3	6	2	8
Kalbar	4	1	3	4	6	7	2	8
Kalselteng	4	1	2	7	4	3	6	8
Kaltimara	5	1	3	7	4	6	2	8
Bali Nusra	1	2	3	8	5	6	4	7

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk Tanah	Elevasi Tanah	Kontur Tanah	Jenis Tanah	Fasilitas
Sulseltrabar	4	1	2	5	7	6	3	8
Suluttengomalu	6	1	4	7	5	3	2	8
Papabaruku	4	2	3	7	6	5	1	8
Indonesia	4	1	3	7	6	5	2	8

Sumber: Data diolah

Tabel 20. Tingkat Kepentingan Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Perkebunan (Cluster Kanwil)
Berdasarkan Cluster Kantor Wilayah

Wilayah	Lokasi	Luas Tanah	Aksesibilitas	Bentuk Tanah	Elevasi Tanah	Kontur Tanah	Jenis Tanah	Fasilitas
Acch	8	1	2	4	5	6	3	7
Sumut	2	1	3	7	6	5	4	8
RSK	3	1	2	7	5	5	4	8
SJB	2	1	3	6	7	5	4	8
Lamkulu	3	1	2	5	7	6	4	8
Banten	4	1	3	6	7	4	2	8
Jakarta	3	1	2	7	5	6	4	8
Jawa Barat	3	1	2	7	6	5	4	8
Jateng DIY	3	1	2	8	5	6	4	7
Jawa Timur	4	1	3	7	5	6	2	8
Kalbar	3	1	2	5	7	5	4	8
Kalselteng	6	1	4	5	7	3	2	8
Kaltimtara	4	2	3	7	6	5	1	7
Bali Nusra	1	3	2	6	7	8	4	5
Sulseltrabar	4	1	3	5	6	6	2	8
Suluttengomalu	3	1	2	7	5	5	4	8
Papabaruku	4	1	2	7	6	5	3	8
Indonesia	3	1	2	7	6	5	4	8

Sumber: Data diolah