

**ANALISIS PERBANDINGAN ANTARA HARGA APPRAISAL
DAN HARGA ZONA NILAI TANAH
UNTUK GANTI RUGI JALAN TOL MANADO - BITUNG**

Comparison Analysis Between Appraisal Prices and Land Value Zone Price for Compensation of Manado-Bitung Toll Road

Windarto, Grace A. J. Rumagit, dan Leonardus Ricky Rengkung
Program Studi Ilmu Perencanaan Pembangunan Wilayah
Program Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi

ABSTRACT

This study aims to compare the appraisal price with the land value zone (ZNT) price for compensation for the Manado-Bitung toll road. The study was carried out for eight months, starting from February 2021 to October 2021. This type of research was quantitative descriptive to determine the price disparity with land value zones. The types of data collected consisted of primary data and secondary data.

The results showed a very significant difference between the amount of compensation based on the appraisal price compared to the ZNT price on land acquisition for toll roads in Bitung City. The total compensation based on the appraisal price was IDR 21,976,158,461, while the total compensation based on ZNT was IDR. 35,792.424,000 or 1:1.36. The percentage change in the compensation price based on the appraisal price and the value of the Land Value Zone Map was -38.60%.

Keywords: *Appraisal. Land Value Zone. Land acquisition.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan harga appraisal dengan harga zona nilai tanah (ZNT) untuk ganti rugi jalan tol Manado-Bitung. Waktu penelitian dilaksanakan selama delapan bulan, dimulai sejak bulan Februari 2021 sampai Oktober 2021. Jenis Penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif untuk mengetahui disparitas harga dengan zona nilai tanah. Jenis data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan yang sangat nyata antara jumlah ganti rugi berdasarkan harga appraisal dibandingkan dengan harga ZNT pada pembebasan lahan untuk jalan tol di Kota Bitung. Total ganti rugi berdasarkan Harga appraisal yaitu Rp.21.976.158.461, sedangkan total ganti berdasarkan ZNT adalah Rp.35.792.424.000 atau 1:1,36. Persentase perubahan harga ganti rugi berdasarkan harga appraisal dan harga Peta Zona Nilai Tanah adalah sebesar -38.60%.

Kata Kunci: Appraisal. Zona Nilai Tanah. Pembebasan Lahan.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Infrastruktur yang memadai dibutuhkan oleh masyarakat untuk menjalankan dan meningkatkan perekonomian. Untuk itu pada masa Pemerintahan Presiden Joko Widodo-Ma'ruf Amin gencar dilakukan pembangunan infrastruktur. Dalam menunjang adanya program itu dibutuhkan tanah sebagai sarana untuk pelaksanaan pembangunan infrastruktur. Guna menunjang adanya pembangunan infrastruktur tersebut harus mengambil hak-hak tanah. Tanah masyarakat sipil dan swasta dibeli jika lahan tersebut termasuk dalam area proyek pembangunan infrastruktur oleh pemerintah. Kegiatan untuk memperoleh tanah tersebut dengan cara memberikan ganti kerugian dalam rangka pelaksanaan pembangunan infrastuktur yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah.

Kata pengadaan tanah pada awalnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan hukum, namun istilah ini lebih dikenal sebagai pembebasan menurut Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Hubungan hukum yang ada antara pemegang hak / penguasaan atas tananahnya dengan memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah itu.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum memerlukan tanah sebagai lokasi pembangunan. Pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah apabila persediaan tanah masih luas. Namun yang menjadi permasalahan adalah tanah merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia saat ini telah banyak dilekati dengan hak (tanah hak), sementara persediaan tanah negara sudah sangat terbatas.

Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah

tersebut sering mendapatkan pro dan kontra. Pro dengan menyetujui dan mengikuti arahan pemerintah atau kontra dengan tidak menyetujui pelaksanaan kegiatan tersebut ataupun dengan kata lain tidak patuh terhadap aturan pemerintah walaupun kebijakan tersebut untuk masyarakat banyak. Pelaksanaan pembangunan tersebut butuh penyelesaian dalam mengatasi konflik.

Lembaga penilai harga tanah saat ini dipercayakan kepada lembaga penilai independen yaitu lembaga appraisal yang mendapat lisensi dari Menteri Keuangan dan BPN. Sedangkan untuk harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda- benda lain yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi bangunan dan atau benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tim penilai harga tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan NJOP atau nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan dapat berpedoman pada variable-variabel sebagai berikut:

- a. Lokasi dan letak tanah;
- b. Status tanah;
- c. Peruntukan tanah;
- d. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan wilayah atau tata kota yang telah ada;
- e. Sarana dan prasarana yang tersedia; dan
- f. Faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Peta ZNT merupakan peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata- rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan. Pembuatan peta ZNT memerlukan data berupa harga tanah yang berdasarkan nilai pasar sebagai informasi tekstualnya Menurut Sutaryono (2013). Hubungan Zona Nilai Tanah dengan Penerimaan Negara antara lain:

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional: Sebagai dasar perhitungan tarif PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) dalam permohonan. Perpanjangan, pembaruan, atau peralihan hak atas tanah
2. Pemerintah Daerah: sebagai informasi dasar perhitungan maupun second opinion NJOP PBB dan BPHTB.
3. Instansi yang memerlukan tanah: sebagai referensi dalam perencanaan anggaran dan penetapan nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
4. Publik : sebagai referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti.

Rumusan Masalah

Permasalahan yang timbul akibat dari penentuan harga yang dilakukan oleh tim Appraisal dapat diuraikan sebagai berikut

1. Bagaimana perbandingan harga Appraisal dengan harga Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk ganti rugi jalan tol Manado - Bitung?
2. Berapa potensi peningkatan nilai ganti rugi jalan tol Manado - Bitung menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT)?

Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Menganalisis perbandingan harga Appraisal dengan Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk ganti rugi jalan tol Manado - Bitung
2. Menganalisis potensi peningkatan nilai ganti rugi jalan tol Manado - Bitung menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT)

Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berikut ini :

1. Dapat memberikan informasi dan referensi bagi masyarakat terkait dengan ganti rugi lahan di Kota Bitung
2. Dapat menambah literatur bahan kajian dan penelitian serupa bagi peneliti-peneliti selanjutnya.

METODE PENELITIAN

Tempat dan Waktu Penelitian

Peneliti mengambil tempat di semua seksi IIB yaitu dimulai dari Pinokalan sampai pintu masuk pelabuhan bitung. Waktu penelitian selama delapan bulan (8 Bulan) terhitung dari Februari sampai dengan bulan Oktober 2021. Peneliti mengambil lokasi penelitian di seluruh seksi IIB Danowudu-Bitung (13.50 km) yaitu Kelurahan Pinokalan sampai dengan pintu masuk pelabuhan bitung yg terletak di kelurahan Pateten Satu.

Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau tempat penelitian. Penelitian yang dilakukan dari sumbernya melalui observasi dengan pihak yang menjadi objek penelitian yaitu data yang diperoleh dari masyarakat yang mendapat penggantian rugi atas pembebasan lahan tol di Kota Bitung

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh tidak melalui penelitian tetapi melalui literatur, dokumen lainnya maupun bahan kepustakaan seperti:

- a. Data daftar penerima ganti rugi dan harga berdasarkan penilaian tim Appraisal pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado- Bitung.
- b. Peta Zona Nilai Tanah yang didapat dari Badan Pertanahan Republik Indonesia Kantor Wilayah Sulawesi Utara dan Kantor Petanahan Kota Bitung
- c. Data berupa dokumen tentang pelaksanaan kegiatan pembebasan lahan dan ganti rugi lahan yang menjadi bahan acuan secara umum oleh Badan Pertanahan Nasional khususnya di Kantor Pertanahan Kota Bitung.

- d. Karya ilmiah dan buku-buku yang berkaitan dengan objek penelitian

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif, sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono (2017) yaitu metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Penelitian deskriptif kuantitatif menggunakan data dari sampel yang diperoleh dari populasi penelitian dan dianalisis sesuai dengan metode statistik yang digunakan. Penelitian deskriptif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran data yang sebenarnya yang sedang terjadi saat ini atas pembebasan lahan tol Manado-Bitung.

Metode Pengambilan Sampel

Penentuan sampel pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *Purposive Sampling*, dengan pertimbangan bahwa yang terpilih menjadi sampel adalah masyarakat yang menerima ganti rugi atas pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung di Kota Bitung. Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat yang tidak setuju dengan nilai ganti rugi yaitu berjumlah 60 orang. Pengambilan responden dimulai dari Kelurahan Pinokalan sampai dengan Pintu tol terakhir yaitu di Pelabuhan Samudra Bitung tepatnya di Kelurahan Pateten Satu. Data-data sekunder diperoleh dari badan atau instansi yang terkait. seperti Badan Pertanahan Republik Indonesia Kantor Wilayah Sulawesi Utara . Kantor Pertanahan Kota Bitung. Kantor PPK Pengadaan Tanah seksi IIA dan Seksi IIB.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Melakukan obserbasi dengan mengamati objek penelitian yaitu mendatangi Kantor Pertanahan Kota Bitung dan Kantor Pertanahan Sulawesi Utara serta lokasi pembebasan lahan tol di Kota Bitung, untuk mengetahui keadaan secara langsung objek penelitian
2. Melakukan dokumentasi yaitu dengan mencari dokumen yang berhubungan dengan penelitian.

Konsep Pengukuran Variabel

Variable-variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Karakteristik responden
- b. Alamat rumah atau bidang tanah, untuk mengetahui stratifikasi bidang tanah dalam pengambilan sampel.
- c. Luas bidang tanah (satuan meter persegi), adalah acuan dalam menentukan besarnya ganti rugi
- d. Luas atau tipe bangunan (satuan meter persegi), untuk mengetahui besarnya bangunan sehingga mendapatkan harga bangunan secara keseluruhan.
- e. Harga Bangunan (satuan Rupiah), untuk mengetahui dan mendapatkan nilai tanah per meter persegi dengan cara nilai tanah dikurangi oleh nilai atau harga bangunan.
- f. Harga Transaksi (satuan Rupiah), dengan melihat harga yang tertera di dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang dilakukan oleh penjual dan pembeli .
- g. Nilai Tanah pada Peta Zona Nilai Tanah (satuan Rupiah), adalah nilai yang tercantum pada Peta Zona Nilai Tanah di Kota Bitung
- h. Harga Transaksi (satuan Rupiah), dengan melihat harga yang tertera di dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang dilakukan oleh penjual dan pembeli .
- i. Nilai Tanah pada Peta Zona Nilai Tanah

(satuan Rupiah), adalah nilai yang tercantum pada Peta Zona Nilai Tanah di Kota Bitung

- j. Legalitas tanah, untuk melihat status tanah dari masyarakat

Metode Analisis Data

Analisis Inferensial

Menurut Partino (2010). Uji t sample berpasangan sering kali disebut sebagai paired-sample t test. Uji t untuk data sampel berpasangan membandingkan rata-rata dua variabel untuk suatu grup sampel tunggal. Uji ini menghitung selisih antara nilai dua variabel untuk tiap kasus dan menguji apakah selisih rata-rata tersebut bernilai nol. Kriteria data untuk uji t sampel berpasangan:

- a. Data untuk tiap pasang yang diuji dalam skala interval atau rasio.
- b. Data berdistribusi normal.
- c. Nilai variannya dapat sama ataupun tidak. Uji Signifikansi (Uji Hipotesis) Langkah-langkah:
 - 1) Tetapkan H_0 dan H_1
Tetapkan titik kritis (tingkat kepercayaan 95 %) atau (tingkat kepercayaan 99%) yang terdapat pada tabel “t”.
 - 2) Tentukan daerah kritis. dengan $db = n - 1$.
 - 3) Tentukan t hitung dengan menggunakan rumus.
 - 4) Lakukan uji signifikansi dengan membandingkan besarnya “t” hitung dengan “t” tabel.

Menghitung Persentase Perubahan Kenaikan

Persentase perubahan kenaikan menunjukkan seberapa besar persen penambahan nilai Ganti Rugi menggunakan Peta ZNT dibandingkan dengan nilai Ganti Rugi Berdasarkan Tim Appraisal. Nilai penambahan didapatkan dengan mengurangi nilai Ganti Rugi menggunakan Peta ZNT dengan nilai Ganti Rugi berdasarkan Tim Appraisal

Persentase dinyatakan dalam satuan persen (per seratus) yang dinyatakan dalam lambang satuan %

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Wilayah

Letak Geografis Kota Bitung

Bitung adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1975, pada tanggal 10 April 1975 Bitung yang pada waktu itu hanya berupa kecamatan diresmikan menjadi Kota Administratif yang pertama di Indonesia dengan luas wilayah 304 Km² dan terdiri dari 3 kecamatan dan 35 desa. Dengan semakin berkembangnya Bitung yang kemudian dijuluki Kota serba dimensi, yaitu Kota Pelabuhan, Kota Industri, Kota Perdagangan, Kota Pariwisata dan Kota Pemerintahan. Pada tanggal 10 Oktober 1990 status Kota Administratif Bitung ditingkatkan menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1990 dengan luas wilayah 304 Km² yang terdiri dari 3 kecamatan dan 44 kelurahan. Drs. S.H. Sarundayang adalah Walikota Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bitung yang pertama.

Pada tanggal 6 Desember 1995 sesuai dengan PP Nomor 43 Tahun 1995, terbentuklah Kecamatan Bitung Timur hasil pemekaran dari Kecamatan Bitung Tengah yang membuat Kotamadya Bitung menjadi memiliki 4 wilayah kecamatan. Pada tanggal 14 Desember 2001 berdasarkan Surat Keputusan Walikota Bitung Nomor 100 Tahun 2001, Kecamatan Bitung Tengah mekar lagi menjadi 2 kecamatan sehingga menambah 1 kecamatan baru bernama Kecamatan Bitung Barat dengan jumlah kelurahan sebanyak 60. Pada tanggal 10 Oktober 2007 kembali Kota Bitung mengalami pemekaran sehingga menjadi 8 kecamatan dan 69 kelurahan.

Kota Bitung terletak pada posisi geografis

1°23'23" - 1°35'39" LU dan 125°1'43" - 125°18'13" BT. Batas Wilayah kota Bitung adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan: Kecamatan Likupang dan Kecamatan Dimembe
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan: Kecamatan Kauditan (Kabupaten Minahasa Utara)
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Laut Maluku
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan: Laut Maluku dan Samudera Pasifik.

Karakteristik Sampel

Sampel secara khusus dalam penelitian ini adalah masyarakat yang menerima ganti rugi atas pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung di Kota Bitung yang berjumlah 60 orang yang tersebar mulai dari Kelurahan Sagerat sampai dengan Pintu tol terakhir yaitu di Pelabuhan Samudra Bitung tepatnya di Kelurahan Pateten Satu Karakteristik sampel yang diperlukan terdiri atas: jenis kelamin, usia, pendidikan, pekerjaan, pengalaman mengurus sertifikat, luas dan klasifikasi bidang tanah, biaya sertifikat diluar ketentuan dan waktu penyelesaian sertifikat.

Tabel 1. Karakteristik Sampel dari Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Sampel	
	Jumlah	Persentase (%)
Laki Laki	38	63,3
Perempuan	22	36,7
Jumlah	60	100

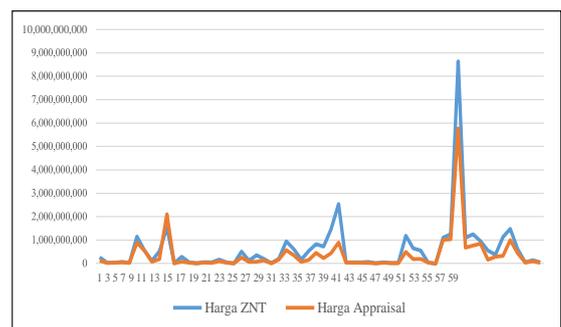
Data pada Tabel 1, menunjukkan bahwa jenis kelamin sampel sebagian besar adalah laki-laki yaitu berjumlah 38 sampel (63,3 persen), dan perempuan berjumlah 22 sampel (36,7 persen). Artinya bahwa untuk mendapatkan

ganti rugi atas pembebasan lahan tidak ada perbedaan antara laki-laki dan perempuan.

Tabel 2. Karakteristik Sampel dari Usia

Kelompok Usia (tahun)	Sampel	
	Jumlah	Persentase (%)
30-40	1	1.67
41-50	17	28.33
51-60	19	31.67
61-70	16	26.67
≥ 71	7	11.67
Jumlah	60	100

Data pada Tabel 2, menunjukkan bahwa usia sampel sebagai penerima ganti rugi pembebasan lahan tol Manado-Bitung di Kota Bitung, menunjukkan sampel yang memiliki usia 30-40 tahun ada 1 sampel (1,67 persen); sampel yang memiliki usia 41-50 tahun ada 17 sampel (28,33 persen); sampel yang memiliki usia 51-60 tahun ada 19 sampel (31,67 persen); sampel yang memiliki usia 61-70 tahun ada 16 sampel (26,67 persen); dan sampel yang memiliki usia ≥ 71 tahun ada 7 sampel (11,67%). Usia yang dimiliki oleh sampel paling banyak berada di usia 51-60 tahun.



Gambar 1. Perbandingan Harga Antara Harga Appraisal dengan ZNT

Tabel 3. Karakteristik Sampel dari Status Pekerjaan

Status Pekerjaan	Sampel	
	Jumlah	Persentase (%)
Wiraswasta	21	35.00
Swasta	11	18.33
Notaris	3	5.00
Petani	3	5.00
Ibu Rumah Tangga	18	30.00
Pelaut	3	5.00
Tukang	1	1.66
Guru	1	1.66
Pensiunan	2	3.33
Jumlah	60	100

Perbandingan Antara Harga Appraisal Dengan Peta Zona Nilai Tanah

Penggunaan data transaksi atau penawaran yang sedang terjadi di masyarakat atas objek yang sejenis dan sebanding, maka sepatutnya nilai yang dihasilkan akan berada di range nilai yang diterima masyarakat. Namun demikian, dalam praktiknya di lapangan, keakuratan nilai yang dihasilkan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Penggunaan data pembandingan yang tidak tepat akan dapat menyebabkan nilai yang dihasilkan menjadi kurang dapat diandalkan keakuratannya. Untuk itulah diperlukan pedoman dalam menentukan data pembandingan yang akan digunakan untuk penilaian. Penilai dapat menggunakan nilai yang terdapat di zona nilai tanah sebagai acuan apakah suatu pembandingan layak atau tidak digunakan dalam penilaian. Apabila perbedaan harga obyek pembandingan yang akan digunakan tidak terlalu jauh dengan harga Zona Nilai Tanah maka data pembandingan tersebut dapat dipergunakan dalam perhitungan penilaian tanah.

Berdasarkan grafik di atas terlihat selisih antara harga appraisal dibandingkan dengan harga ZNT. Harga berdasarkan appraisal masih menimbulkan keberagaman dalam penentuan besarnya nilai ganti rugi. Sedangkan harga ganti rugi berdasarkan ZNT lebih di atas atau lebih besar dibandingkan harga yang ditetapkan oleh Appraisal. Harga yang ditetapkan oleh appraisal lebih rendah dipengaruhi pada saat pengambilan sampel dalam suatu wilayah kadang tidak terdapat transaksi terbaru dan juga dipengaruhi oleh harga jual NJOP. Harga yang ditetapkan menggunakan peta Zona Nilai Tanah berdasarkan harga transaksi yang terjadi di kurun waktu satu tahun atau sebelumnya dan selalu mengalami updating harga yang terjadi di suatu wilayah tersebut. Untuk melakukan updating melalui permohonan balik nama berdasarkan jual beli dan bisa diketahui lokasinya karena lokasi harus sudah terploting dipeta pendaftaran.

Persentase perubahan menunjukkan seberapa besar persen nilai ganti rugi menggunakan appraisal dibandingkan dengan nilai Ganti Rugi Berdasarkan ZNT. Selisih Nilai ganti rugi didapatkan dengan mengurangi nilai Ganti Rugi menggunakan Harga Tim Appraisal dengan nilai ganti rugi berdasarkan Peta ZNT

- a. Jumlah nilai ganti rugi
 = Harga Apraisal – Harga ZNT
 = Rp. 21.976.158.461 – Rp. 35.792.424.000
 = Rp.(13.816.265.539)
- b. Persentase perubahan

$$\begin{aligned}
 \text{Selisih} &= \frac{\text{Selisih nilai ganti berdasarkan appraisal}}{\text{Nilai ganti rugi berdasarkan ZNT}} \times 100 \\
 &= \frac{(\text{Rp. } 13.816.265.539)}{\text{Rp. } 35.792.424.000} \times 100 \\
 &= 38,60 \%
 \end{aligned}$$

Kesimpulan yang dihasilkan yaitu harga antara nilai ganti rugi berdasarkan appraisal dengan harga nilai ganti rugi berdasarkan ZNT tidak sebanding. Terdapat disparitas harga antara keduanya yaitu 38.60%. Nilai ganti rugi berdasarkan ZNT masih lebih besar nilainya dibandingkan dengan nilai ganti rugi yang di bayarkan oleh appraisal. Dengan total harga yang di bayarkan oleh appraisal adalah Rp.21.976.158.461, sedangkan nilai sesungguhnya berdasarkan ZNT adalah Rp.35.792.424.000. dibandingkan harga yang ditetapkan oleh appraisal.

	NILAI	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
HARGA TANAH	A	60	155,357.08	71,863.004	9,277.474
	Z	60	264,500.00	101,100.638	13,052.036

Gambar 2. Output Group Statistic

Berdasarkan table output “Group Statistics” di atas diketahui bahwa jumlah data sampel harga nilai tanah berdasarkan nilai ganti rugi “A” (appraisal) adalah sebanyak 60, sementara harga nilai berdasarkan Zona nilai Tanah “Z” adalah 60 sampel. Nilai rata-rata untuk A sebanyak 155,357.08 nilai Z sebanyak 264,500 dengan demikian secara deskriptif statistik dapat disimpulkan ada perbedaan rata-rata nilai harga tanah antara Appraisal dan ZNT. Selanjutnya untuk membuktikan apakah perbedaan tersebut berarti signifikan (nyata) atau tidak maka kita perlu menafsirkan output “independent Samples Test” berikut ini.

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
									Lower	Upper
HARGA TANAH	Equal variances assumed	8.166	.005	-6.816	118	.000	-109,142.917	16,013.344	-140,853.697	-77,432.137
	Equal variances not assumed			-6.816	106.495	.000	-109,142.917	16,013.344	-140,889.225	-77,396.609

Gambar 3. Output Independent Samples Test

Berdasarkan output di atas diketahui bahwa nilai Sig. Levene’s Test for Equality of variances adalah sebesar $0,005 < 0,05$ maka dapat diartikan bahwa variances data anatar keduanya adalah tidak sama. Berdasarkan table output “Independent Samples t-test” pada bagian Equal variances assumed” diketahui nilai Sig. (2-tailed) sebesar $0,000 < 0,05$, maka sebagaimana dasar pengambilan keputusan dalam uji independent sample t test dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_1 diterima. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara rata-rata ganti rugi yang

diberikan oleh pihak tol (appraisal) dengan harga zona nilai tanah.

Penggunaan Zona Nilai Tanah Sebagai Variabel dalam Menentukan Nilai Ganti Rugi

Hal yang harus dilakukan oleh Penilai dalam penggunaan pendekatan data pasar adalah mencari data pembandingan yang sejenis. Data tersebut berupa data penawaran dari objek yang sejenis atau transaksi dan sebanding dengan objek penilaian yang meliputi harga, faktor-faktor yang mempengaruhi transaksi atau penawaran, serta karakteristik fisik objek pem-

banding itu sendiri. Data ini selanjutnya akan dianalisis dan dibandingkan perbedaannya dengan faktor-faktor serta karakteristik yang melekat pada objek penilaian. Pada akhirnya, dari analisis perbandingan ini akan dihasilkan suatu simpulan nilai pasar bagi objek penilaian ganti rugi. Keakuratan nilai ganti rugi yang dihasilkan oleh pendekatan ini secara logika seharusnya sangat tinggi. Dengan menggunakan data transaksi atau penawaran yang sedang terjadi di pasar atas objek yang sejenis dan sebanding, maka sepatutnyalah nilai ganti rugi yang dihasilkan akan berada di range nilai yang diterima oleh masyarakat. Namun demikian, dalam praktiknya di lapangan, keakuratan nilai ganti rugi yang dihasilkan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Salah satu faktor yang sangat krusial adalah pemilihan data perbandingan yang akan digunakan dalam analisis.

Dalam penilaian tanah menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar, prinsip pokok mencari data perbandingan adalah sebanding dan sejenis. Ini merupakan prinsip “apple to apple”. Semakin banyak data perbandingan sejenis, semakin baik dan akurat hasilnya. Untuk itu diperlukan acuan dalam penentuan dalam memilih data perbandingan yang akan digunakan dalam penilaian. Salah satu acuan yang saat ini tersedia dan dapat dipergunakan adalah nilai tanah yang terdapat di dalam Zona Nilai Tanah yang dikeluarkan Kementerian ATR/BPN. Sehingga dengan menggunakan acuan tersebut akan didapat data perbandingan yang tepat dalam pelaksanaan penilaian tanah menggunakan metode perbandingan harga pasar. Keuntungan Penggunaan ZNT:

1. Penentuan harga berdasarkan survey di lapangan
2. Peta Zona Nilai Tanah di update setiap 2 thn, bisa 1 tahun apabila dalam wilayah itu terdapat pembangunan yang sangat pesat
3. Peta Zona Nilai Tanah kita bisa melihat ketersediaan tanah, accessibility karena terdapat unsur geografis.

4. Dalam mengakses peta Zona Nilai Tanah ATR/BPN bisa dioverlay dengan Peta RTRW
5. Peta Zona Nilai Tanah akan memudahkan dalam perencanaan keuangan apabila akan mengadakan pekerjaan pembebasan lahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Harga appraisal lebih rendah dari harga ZNT (zona nilai tanah) untuk ganti rugi jalan tol manado-Bitung.
2. Terdapat potensi peningkatan nilai ganti rugi jalan tol Manado - Bitung sebesar 38,6 persen jika menggunakan harga ZNT (zona nilai tanah).

Saran

1. Dilihat dari selisih harga ganti rugi jalan tol berdasarkan harga appraisal dibandingkan dengan harga ZNT sebaiknya pemerintah mulai menggunakan Peta Zona Nilai Tanah sebagai instrumen dalam menentukan harga ganti rugi.
2. Diperlukan keseriusan, koordinasi dan kerjasama antar instansi terkait agar penggunaan Peta Zona Nilai Tanah agar dapat di implementasikan dalam pengadaan tanah dan meminimalisir kesenjangan nilai ganti rugi.
3. Perlu dilakukan sosialisasi yang berkesinambungan kepada masyarakat, agar disaat ada kebijakan baru yang dibuat pemerintah untuk penerapan Peta Zona Nilai Tanah bisa diketahui oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Partino. R. dan Idrus. M. 2010. Statistik Inferensial. Penerbit Safria Insania Press. Yogyakarta

Republik Indonesia. 2012. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum