

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional menyajikan informasi spasial secara terbuka melalui situs bhumi.atrbpn.go.id. Salah satu informasi yang disajikan adalah zona nilai tanah. Zona nilai tanah mewakili nilai suatu tanah dengan nilai indikasi rata-rata yang sama. Salah satu faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah kondisi fisik, aksesibilitas positif atau aksesibilitas negatif, sarana dan prasarana, dan kelengkapan utilitas (Iswari, 2013). Nilai korelasi atau besar pengaruh faktor terhadap nilai tanah secara spesifik belum diketahui pengaruhnya terhadap nilai tanah. Hal ini rentan untuk disalahgunakan bagi beberapa pihak yang tidak bertanggung jawab dalam menentukan nilai tanah. Salah satu contohnya ketika lokasi tanah berada pada daerah jauh dari pusat kota dengan kondisi fisik yang sulit untuk dimanfaatkan, namun dengan asumsi bahwa tanah tersebut memiliki potensi investasi yang besar sehingga dijual dengan nilai yang tidak sewajarnya. Penelitian ini menggunakan faktor fisik berupa kelerengan tanah dan aksesibilitas sebagai variabel yang mempengaruhi nilai tanah yang disajikan dalam bentuk data zona nilai tanah dan bertujuan untuk mengkaji lebih dalam faktor yang lebih dominan dalam mempengaruhi nilai tanah. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis korelasi kelerengan tanah dan aksesibilitas terhadap zona nilai tanah di website Bhumi Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data zona nilai tanah sebagai variabel yang terikat, kelerengan tanah dan aksesibilitas berupa data jarak ke pusat pendidikan, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke jalan arteri, dan jarak ke pusat perbelanjaan sebagai variabel bebas. Data zona nilai tanah yang digunakan bersumber dari *website* bhumi.atrbpn.go.id, data kelerengan tanah diperoleh melalui pengolahan data DEMNAS yang bersumber dari *website* tanahair.indonesia.go.id dan data aksesibilitas diperoleh melalui pengolahan sampel bidang tanah yang bersumber dari *website* bhumi.atrbpn.go.id. Metode pengolahannya menggunakan analisis nilai koefisien korelasi (r) untuk mengidentifikasi besar pengaruh kelerengan tanah, jarak ke pusat pendidikan, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke jalan arteri, dan jarak ke pusat perbelanjaan terhadap zona nilai tanah. Selanjutnya dianalisis secara deskriptif melalui peta yang disajikan untuk mengidentifikasi korelasi kelerengan tanah jarak ke pusat pendidikan, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke jalan arteri, dan jarak ke pusat perbelanjaan terhadap zona nilai tanah. Data yang didapatkan melalui proses *sampling* secara acak dari bidang tanah setiap kelurahan di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru diolah menggunakan *network analysis od-cost matrix* dengan perangkat lunak QGIS.

Hasil penelitian ini berupa besar nilai korelasi kelerengan tanah, jarak ke pusat pendidikan, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke jalan arteri, dan jarak ke pusat perbelanjaan terhadap zona nilai tanah dan karakteristik yang spesifik dari kelerengan tanah, jarak ke pusat pendidikan, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke jalan arteri, dan jarak ke pusat perbelanjaan yang mempengaruhi zona nilai tanah. Berdasarkan nilai analisis koefisien korelasi secara berturut-turut dari yang terbesar sampai dengan yang terkecil adalah jarak ke jalan arteri dengan nilai sebesar 0,4111, jarak ke pusat pendidikan dengan nilai sebesar 0,3238, jarak ke pusat perbelanjaan dengan nilai sebesar 0,2875, jarak ke fasilitas kesehatan dengan nilai sebesar 0,2384, dan kelerengan tanah dengan nilai sebesar 0,2236.

Kata kunci : zona nilai tanah, kelerengan tanah, aksesibilitas, koefisien korelasi, [bhumi.atrbpn](http://bhumi.atrbpn.go.id)

ABSTRACT

Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning National Land Agency provide spatial data openly through bhumi.atrbpn.go.id website. One of the information presented is the land value zone. The land value zone represent the value of land with the same average indicative value. One on the Factors that affect the value of land are physical condition, positive accessibility or negative accessibility, facilities and infrastructure, and completeness of utilities (Iswari, 2013). The correlation value or the specific influence of the factors on the land value is not defined. This is vulnerable to misuse for some parties who are not responsible in determining land value. One example is when the land is located in an area far from the city center with physical conditions that are difficult to utilize, but with assumption that the land has large investment potential, the land sold with unreasonable price. This research uses physical factors in the form of land slope and accessibility as variables that affecting land value which are presented as value zone data and aims to examine more deeply the factors that are more dominant in affecting land value. The purpose of this research is to analyze the correlation of land slope and accessibility of the land value zone on the bhumi Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning National Land Agency website.

This study was conducted using land value zone data as a dependent variable, land slope and accessibility data in the form of distance to education centers, distance to health facilities, distance to arterial roads, and distance to shopping centers as independent variables. Land value zone data used is sourced from bhumi.atrbpn.go.id website, land slope data obtained through processed DEMNAS data sourced from tanahair.indonesia.go.id website and accessibility data is obtained through processing land parcel samples sourced from bhumi.atrbpn.go.id website. The processing method uses correlation coefficient (r) value analysis to identify the correlation value of land slope, distance to education centers, distance to health facilities, distance to arterial roads, and distance to shopping centers on the land value zone. After that to identify the correlation of land slope, distance to education centers, distance to health facilities, distance to arterial roads, and distance to shopping centers on the land value zone it is analyzed descriptively through the map that presented. Data obtained through a random sampling process from each sub district in Tampan District Pekanbaru City land parcels were processed using network analysis od-cost matrix with QGIS software.

The results of this research are correlation value of land slope, distance to education centers, distance to health facilities, distance to arterial roads, and distance to shopping centers to land value zones and specific characteristics of land slope, distance to education centers, distance to health facilities, distance to arterial roads, and distance to shopping centers which affecting the land value zone. Based on the correlation coefficient anaylsis values respectively from largest to smallest is the distance to arterial roads with correlation value 0.4111, the distance to education centers with correlation value 0.3238, the distance to shopping centers with correlation value 0.2875, the distance to health facilities with correlation value 0.2384, and land slope with correlation value 0.2236.

Keyword: land value zone, land slope, accessibility, correlation coefficient, [bhumi.atrbpn](http://bhumi.atrbpn.go.id)