

ABSTRAK

Salah satu peran ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota adalah mengarahkan pengalokasian lahan dan pembangunan jaringan yang saling mendukung agar fungsi dan manfaat ruang optimal. Optimalitas ruang dapat terlihat dari kesesuaian antara nilai manfaat yang dirasakan dengan besaran harga lahan yang tercermin pada pasar. Pada kondisi ini keterkaitan jaringan dengan guna lahan memberikan nilai tambah. Penambahan nilai harus terdistribusi dengan baik yaitu pada pengembang lahan, pemakai, dan juga kembali kepada publik melalui pajak. Salah satu kasus yang menarik untuk melihat bagaimana keterkaitan nilai lahan dengan jaringan adalah pada properti perumahan.

Terdapat beberapa ungkapan nilai lahan seperti nilai pasar, nilai penawaran, nilai asuransi, dan nilai assesment oleh pemerintah seperti NJOP dan ZNT. Penelitian ini membandingkan nilai pajak (ZNT), nilai pasar (*market value*) dan nilai penawaran (*offer value*). Apakah ketiga nilai tersebut berkaitan satu sama lain? Apakah ZNT dapat merepresentasikan nilai yang sebenarnya berlaku di pasar?

Selain menguji perbandingan antara ZNT, *market value* dan *offer value*, dilakukan juga pengujian pengaruh komponen infrastruktur transportasi terhadap nilai-nilai tersebut. Pengujian dilakukan secara deskriptif-kuantitatif menggunakan uji statistik Regresi Linier Berganda dan Korelasi Pearson. Terdapat 9 variabel yang digunakan, yaitu: ZNT, *market value* dan *offer value*, fungsi jalan, kondisi jalan, jarak halte, polusi, kepadatan jalan dan kebisingan. Adapun alat bantu yang digunakan pada uji statistik adalah SPSS. Selanjutnya, analisis dilakukan secara spasial dengan bantuan aplikasi perangkat lunak ArcGIS. Hasil analisis didiskusikan dengan teori-teori yang sesuai dengan variabel-variabel yang telah ditentukan dan fakta lapangan.

Penemuan utama (*grand finding*) dari penelitian ini adalah variabel kedekatan terhadap jalanarteri dan kolektorbesar memberikan pengaruh berbanding terbalik dengan nilai tanah properti perumahan, dilain pihak nilai tanah properti perumahan akan semakin mahal apabila berada di fungsi jalan lokal atau lingkungan. Selain itu, hasil analisis menunjukkan adanya perbedaan yang cukup signifikan antara ZNT dengan nilai pasar dan bahwa ZNT belum merepresentasikan nilai yang berlaku di pasaran.

Kata Kunci: *Amenities*, *Disamenities*, Infrastruktur Transportasi, Nilai Tanah Properti Perumahan

ABSTRACT

One of the role of regional and city planning studies is to direct the allocation of land and the development of a mutually supportive network for optimal space function and benefit. Space optimization can be seen from the suitability between the value of the perceived benefits with the price of land that is reflected in the market. In this condition, the use of land network to provide added value. The addition of value should be distributed properly, namely on land developers, users, and also return to the public through tax. One interesting case to see how the linkage of land value with the network is on a housing property.

There are several expressions of land value such as market value, offer value, insurance value, and the value of the assessment by the government such as ZNT(Land Value Zone). This research compares the value of tax (ZNT), market value and offer value. Are all three values related to each other? Can ZNT represent the true value of the market?

In addition to testing the comparison between ZNT, market value and offer value, the influence of transport infrastructure component is also tested on these values. Testing was conducted in a descriptive-quantitative basis using statistical tests of double linear regression and Pearson Correlation. There are 9 variables used, namely: ZNT, market value and offer value, road function, road condition, stop distance, pollution, road density and noise. The tool used in the statistic test are SPSS. Furthermore, the analysis is done spatially with the help of the ArcGIS software application. The results of the analysis are discussed with theories that correspond to predefined variables and field facts.

The grand finding of the study is the proximity variable to the arterial road and the large collectors give an influence inversely proportional to the land value of housing property, on the other hand the value of land property of housing will be increasingly expensive when in the function of local roads or environment. In addition, analysis results show that there is significant different between ZNT and market value, while ZNT has not yet represented the prevailing value in the market.

Keywords: Amenities, Disamenities, Transportation Infrastructure, Land Value, Housing Property