

6. KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

6.1. Kesimpulan

Di wilayah penelitian yaitu di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya, faktor aksesibilitas yang berpengaruh pada harga tanah adalah lebar jalan dan jarak menuju jalur angkutan umum. Adapun faktor lingkungan terdekat yang mempengaruhi adalah jenis penggunaan sebagai tempat perdagangan/jasa dan perumahan teratur

Sedangkan faktor aksesibilitas yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah lebar jalan, dan faktor lingkungan terdekat yang mempengaruhi NJOP adalah jenis penggunaan sebagai perdagangan/jasa, perumahan teratur, perkampungan padat dan jenis ketinggian tanah di atas permukaan jalan. Baik dari harga tanah yang merupakan harga pasar dan NJOP, sama-sama dipengaruhi oleh unsur aksesibilitas lebar jalan, jenis penggunaan perumahan teratur dan jenis penggunaan sebagai tempat perdagangan/jasa. Sedangkan yang membedakannya adalah pada faktor aksesibilitas yaitu jarak menuju jalur angkutan umum mempengaruhi harga tanah dan sedangkan untuk NJOP variabel permukiman padat dan ketinggian dari permukaan jalan menjadi variabel yang mempengaruhi. Peruntukan atau rencana tata ruang ternyata tidak mempengaruhi harga tanah dan NJOP.

Dari aspek spasial kecenderungan bahwa keberadaan Kawasan Sentra Primer Baru Timur tidak mempengaruhi harga tanah. Harga tanah yang tinggi memiliki kecenderungan menyebar dengan pola yang sama di seluruh wilayah penelitian akibat dari jenis penggunaan antara lain perumahan teratur dan perdagangan/jasa.. Bila dikaitkan dengan teori struktur kota maka struktur kota yang ada di kawasan Sentra Primer Baru Timur cenderung mengikuti teori sektor, yaitu adanya kawasan industri

dan perdagangan yang berada di sepanjang jalan arteri, dan letak kawasan perumahan kelas rendah, menengah dan atas sama-sama bergerak dari kawasan pusat kegiatan dalam hal ini Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan memanjang ke arah luar kawasan. Dalam radius kurang dari 500 meter dari pusat perdagangan/pasar, harga tanah memiliki kecenderungan lebih tinggi bila dibandingkan dengan radius lebih dari 500 meter. Hal ini dapat diindikasikan bahwa harga tanah akan semakin tinggi bila dekat dengan pusat perdagangan. Demikian pula bila ditinjau dari jarak menuju jalur angkutan umum, dalam radius kurang dari 100 meter, harga tanah memiliki kecenderungan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan radius lebih dari 100 meter. Dengan demikian dapat pula disimpulkan bahwa harga tanah yang dekat dengan jalur transportasi akan semakin tinggi.

Dari variabel tersebut di atas yang mempengaruhi harga tanah, ternyata hanya mampu memberikan kontribusi sebesar 58,7 persen, dengan demikian masih ada variabel lain yang perlu dimasukkan agar dapat menjelaskan pengaruh harga tanah lebih tinggi lagi. Selain itu dari variabel yang mempengaruhi NJOP seperti yang disebutkan di atas, hanya mampu memberikan kontribusi sebesar 43,5 persen, berarti masih ada unsur atau variabel lain yang seharusnya ikut dalam penentuan NJOP.

6.2. Implikasi

Berdasarkan hasil penelitian, implikasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dan saran adalah sebagai berikut.

Penatagunaan tanah yang baik akan berdampak positif pada suatu kawasan. Bagi pihak pemerintah hendaknya dapat melakukan penataan kawasan dengan melakukan administrasi pertanahan yang optimal dan diantaranya dengan penatagunaan tanah yang sesuai, baik dari aspek ekonomi maupun sosial.

Bagi masyarakat disarankan agar dalam mengambil keputusan untuk mencari tanah sebagai investasi atau hunian, hendaklah mempertimbangkan faktor aksesibilitas, baik lebar jalan atau jarak lokasi tanah menuju jalur transportasi terdekat sehingga diharapkan akan menambah nilai tambah serta kemudahan dalam melakukan aktifitas seperti bekerja dan lainnya. Selain itu lingkungan sekitar juga perlu diperhatikan dengan melihat apakah kondisi disekitarnya teratur atau tidak, serta kelengkapan fasilitas diantaranya memiliki fasilitas perdagangan/pasar.

Dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak disarankan agar mempertimbangkan faktor lain baik faktor fisik maupun faktor lokasi selain dari faktor yang telah masuk ke dalam variabel penelitian ini, sehingga dapat lebih mewakili dan memberikan kontribusi lebih besar lagi terhadap faktor yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak.