

ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP ZONA NILAI TANAH (STUDI KASUS : KECAMATAN KALIWUNGU KABUPATEN KENDALTAHUN 2010-2015)

Sondang Artaria Sidauruk, Sawitri Subiyanto, Abdi Sukmono *)

*Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Kampus Undip Tembalang, Semarang, Indonesia 50215
Email : sidauruksondang@gmail.com*)*

ABSTRAK

Perkembangan suatu daerah adalah hal yang tak bisa dihindari, dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan penduduk menyebabkan meningkatnya aktivitas suatu daerah. Persediaan lahan yang terbatas menyebabkan terjadinya kompetisi antar aktivitas untuk memperoleh lahan, sehingga memicu terjadinya perubahan penggunaan lahan. Tingkat permintaan lahan berpengaruh juga pada pola kenaikan harga nilai tanah sehingga diperlukanlah pembaruan data perubahan penggunaan lahan yang mengacu terhadap zona nilai tanah yang mencerminkan kondisi nilai pasar wajar. Dan Kecamatan Kaliwungu merupakan salah satu contoh nyata telah terjadinya perubahan penggunaan lahan tersebut. Untuk menentukan perubahan penggunaan lahan yang mengacu terhadap zona nilai tanah dapat dilakukan dengan overlay peta penggunaan lahan tiap tahunnya dengan peta zona nilai tanah pada tahun tersebut sehingga diperoleh peta perubahan penggunaan lahan dan zona nilai tanah.

Perubahan penggunaan lahan tertinggi pada zona 3, yaitu penggunaan lahan belukar/semak menjadi pemukiman sebesar Rp.1.797.000 /m² dan perubahan penggunaan lahan terendah terdapat pada zona 70, yaitu penggunaan lahan empang menjadi gedung sebesar Rp. 16.000/m². Berdasarkan penelitian di Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal terdapat 107 Zona Nilai Tanah. Berdasarkan survei transaksi tahun 2010 harga rata-rata tertinggi terdapat pada zona 3 yaitu sebesar Rp 1,907,000/ m² terletak di Desa Karang Tengah. Harga rata-rata tanah terendah yaitu terdapat pada zona 70, yaitu sebesar Rp. 16,000/m² terletak di desa Mororejo. Berdasarkan survei transaksi tahun 2015 harga rata-rata tanah tertinggi di Kecamatan Kaliwungu terdapat pada zona 7, yaitu sebesar Rp 3,652,000 /m² terletak di Desa Krajan Kulon. Untuk zona yang memiliki harga rata-rata terendah yaitu pada zona 70 sebesar Rp. 32.000 /m² terletak di desa Mororejo. Dari Perubahan Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010 dan 2015 kenaikan harga rata-rata tanah tertinggi berada pada zona 7 sebesar Rp 1,840,000 per m² dan kenaikan harga rata-rata tanah terendah terdapat pada zona 70 sebesar Rp. 16.000 per m².

Kata Kunci : Kaliwungu, Perubahan Lahan, Zona Nilai Tanah (ZNT)

ABSTRACT

Development of an area is unavoidable, it is influenced by economic and population growth so that the activity in a region increase. The limited supply of land is causing the competition between activities to get land, so that it have impact to change the use of land. The demand level of land also have effect to the increase values of land use pattern. So it requires change of land use data update which refers to the land value zone. The land value zone reflects to the condition of fair market value. The changes of use of land that refers to the zone of land value is determined by overlaid maps the use of land value every years so that we get the maps of changes the use of land and the value land zone.

The highest changes of land use in zone 3 is bush into residential of Rp.1.797.000 / m² and the lowest changes of land use for the zone 70 is fishpond into buildings Rp. 16,000 / m². Based on research in Kaliwungu District Kendal Regency there were 107 Land Value Zone. Based on a survey of transactions in 2010 the average of the highest price in three zones, is Rp 1,907,000 / m² located in Karang Tengah village. The average of the lowest price is found in the zone 70, which amounted to Rp. 16,000 / m² located in Mororejo village. Based on a survey of transactions in 2015 the average of the highest price in the District Kaliwungu contained in zone 7, which amounted to Rp 3,652,000 / m² located in Krajan Kulon village. Zone has the lowest average price is in a zone 70 Rp. 32,000 / m² located in Mororejo village. The Change Price Average Value of Land in 2010 and 2015 the average price increase is the highest ground in zone 7 of Rp 1,840,000 per m² and the increase in the average price of land was lowest for the 70 zones of Rp. 16,000 per m².

Keywords : Change Of Land, Land Value Zone (ZNT), Kaliwungu

*) Penulis Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Perkembangan suatu daerah adalah hal yang tak bisa dihindari, dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan penduduk. Dengan adanya tuntutan perkembangan, keperluan atas tanah untuk pembangunan menjadi hal yang sangat krusial karena keadaan dan situasi daerah yang tidak mampu diimbangi dengan suplai tanah karena tanah yang tersedia tidak berubah. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi yang sangat serius terhadap perubahan penggunaan dan kebutuhan hidup akan permintaan lahan yang berpengaruh juga pada pola kenaikan harga nilai tanah.

Kecamatan Kaliwungu merupakan salah satu contoh nyata telah terjadinya perubahan penggunaan lahan. Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal terletak di jalur utama Pantai Utara (Pantura). Batas-batas wilayah Kecamatan Kaliwungu adalah di sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa, di sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Kaliwungu Selatan, di sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Brangsong, dan di sebelah berbatasan dengan Kota Semarang.

Informasi nilai tanah sangat penting untuk berbagai pihak yang dapat digunakan sebagai referensi dalam menentukan nilai suatu properti, besarnya ganti rugi dalam pembebasan tanah, dan lain sebagainya.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, sehingga diperlukanlah pembaruan data perubahan penggunaan lahan yang mengacu terhadap zona nilai tanah yang mencerminkan kondisi nilai pasar wajar/harga pasar (NPW). Maka melalui tugas akhir saya ini akan dihasilkan informasi perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah pada tahun 2010-2015 untuk wilayah Kecamatan Kaliwungu.

I.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan dari tahun 2010 - 2015 terhadap nilai tanah berdasarkan nilai pasar wajar (NPW) di Kecamatan Kaliwungu Kendal ?
2. Bagaimana nilai ZNT atau Zona Nilai Tanah di Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal tahun 2015 berdasarkan harga pasar ?
3. Berapa peningkatan nilai tanah berdasarkan data nilai pasar wajar (NPW) tahun 2010 - 2015 ?

I.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada tahun 2010 dan tahun 2015 di Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal.

2. Menentukan Zona Nilai Tanah berdasarkan harga pasar di Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal tahun 2010 dan tahun 2015.
3. Menganalisis kenaikan harga dan perubahan nilai tanah berdasarkan zona nilai tanah yang mengacu pada kondisi nilai pasar wajar (NPW)

I.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal.
2. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*).
3. Melakukan analisis perubahan nilai tanah di Kecamatan Kaliwungu akibat penggunaan lahan di Kecamatan Kaliwungu dalam kurung waktu 2010 dan 2015 dengan skala Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 1 : 5000
4. Data spasial yang digunakan adalah Peta Administrasi Kabupaten Kendal, Peta Jaringan Jalan Kecamatan Kaliwungu, dan Zona Awal Kecamatan Kaliwungu.
5. Yang dimaksud data harga pasar adalah nilai pasar wajar (NPW) yang merupakan data penawaran dan data transaksi.
6. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2010 dan 2015.

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan merupakan peralihan dari penggunaan lahan tertentu menjadi penggunaan lainnya. Proses penggunaan lahan yang dilakukan manusia dari waktu ke waktu terus mengalami perubahan seiring dengan perkembangan peradaban dan kebutuhan manusia. Semakin tinggi kebutuhan manusia akan semakin tinggi terhadap kebutuhan lahan.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, yaitu : Faktor Alamiah. Penggunaan lahan di suatu wilayah dipengaruhi oleh faktor alamiah di wilayah tersebut. Manusia mengolah lahan dengan komposisi penggunaan lahan sesuai dengan kebutuhan untuk kelangsungan hidup, baik yang menyangkut kondisi iklim, tanah, topografi maupun morfologi suatu wilayah. Faktor Sosial. Untuk memenuhi kebutuhan hidup, manusia tidak bisa melepaskan diri dari pemanfaatan sumber daya alam yang tergantung pada tingkat pendidikan, keterampilan atau keahlian, mata pencaharian dan penggunaan teknologi serta adat istiadat yang berlaku di wilayah yang bersangkutan (Soemarwoto, 1985)

Data mengenai perubahan penggunaan lahan dianalisis dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$V = \frac{N2 - N1}{N1} \times 100\% \dots\dots\dots(2.1)$$

Keterangan :

V = Laju perubahan (%)

N1 = Luas penggunaan lahan tahun pertama (Ha)

N2 = Luas penggunaan lahan tahun kedua (Ha)

II.2 Penilaian Tanah

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu property bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran. Penilaian (*valuation / appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, walaupun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kemampuan dan obyektivitas penilai. Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu property (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan (Hidayati, W., Harjanto, B., 2003)

Golberg dan Chiloy, 1990 dikutip dalam Ernawati 2005 menentukan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

1. Karakteristik Fisik

Karakteristik fisik ini menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas dari area tertentu. Karakteristik tanah yang paling umum adalah sebagai berikut :

a. Ruang (*space*)

Karakteristik luas tanah suatu area mungkin merupakan karakteristik fisik yang paling penting. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari sebarang tanah tersebut.

b. Kestabilan tanah (*indestructibility*).

Tanah secara fisik tidak bisa dihancurkan ataupun diciptakan, sedangkan ruang telah tertentu, struktur ketahanan tanah mempengaruhi sediaan tanah yang tersedia setiap waktu.

c. Tidak dapat dipindahkan (*immobility*).

Ruang di permukaan bumi tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Keberadaan tanah tersebut adalah permanen terhadap lokasi fisik di mana tanah tersebut terletak.

2. Karakteristik Lokasional

Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan sosial.

3. Karakteristik Legal

Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu intitusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan dan pemilikan tanah perkotaan. Berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata), variabel yang menentukan nilai tanah adalah sebagai berikut :

1. Faktor Fisik :

- a. Keluasan tanah
- b. Bentuk tanah
- c. Sifat fisik tanah seperti topografi, elevasi, banjir/tidak banjir, kesuburan (untuk pertanian) dan sebagainya.

2. Lokasi dan Aksesibilitas :

- a. Jarak dari pusat kota
- b. Jarak dari fasilitas pendukung
- c. Lokasi secara spesifik : tanah sudut, terletak di tengah atau tusuk sate
- d. Kemudahan pencapaian
- e. Jenis jalan (protokol, ekonomi, lingkungan, gang)
- f. Kondisi lingkungan

II.3 Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. (Purnamasari, G.D., 2011). Pembuatan Zona Awal menggunakan data awal peta RBI, Citra atau foto udara. Dengan ketentuan membuat poligon/area berdasarkan karakteristik tiap zona seperti pemukiman, pertanian, perkantoran, dan lain-lain.

Peta ZNT adalah 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. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok, setiap zona memiliki kode yang berbeda, unik dan dimaksudkan untuk memudahkan penentuan relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan pengenaan PBB.

III. Metodologi Penelitian

III.1. Data Penelitian

Data yang digunakan pada penelitian ini dibagi menjadi dua tipe yaitu data spasial dan non spasial. Data spasial terdiri dari Citra Quickbird Terektifikasi tahun 2010, Citra World View Terektifikasi tahun 2014, Peta Administrasi Kecamatan Kaliwungu, Peta Jaringan Jalan Kecamatan Kaliwungu dan Zona Awal Kecamatan Kaliwungu. Sedangkan untuk data non spasial berupa harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2010 dan 2015. Pembagian zona terdiri atas 107 zona dengan 290 titik sampel.

III.2. Peralatan

- a. Komputer dengan spesifikasi sebagai berikut :
 1. Sistem operasi : *Microsoft Windows 7 ultimate*
 2. Prosesor : Intel® Core™ i5-3337U CPU @ 1.80GHz
 3. RAM : 4 Gb
- b. *Software*
 1. Aplikasi pengolahan Data Spasial *ArcGis 10* untuk pengolahan data Zona Nilai Tanah dan Perubahan Lahan.
 2. *Software* pengolahan angka, untuk perhitungan data
 3. *Software* pengolahan dokumen, untuk penulisan laporan
- c. *GPS handheld navigation Garmin 62s*
- d. Kamera
- e. Daftar isian survei

Metodologi yang digunakan dalam penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

a. Persiapan

Secara garis besar tahap persiapan meliputi dua hal penting yaitu studi pustaka dan pengambilan data. Studi pustaka dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan materi berupa tulisan dalam bentuk buku, jurnal ilmiah, laporan tugas akhir maupun materi di internet yang berkaitan dengan penelitian ini. Pengambilan data merujuk pada pengumpulan keseluruhan materi dalam bentuk data yang digunakan pada penelitian. Dalam tahap ini mempersiapkan alat dan bahan penelitian, keperluan administrasi (surat ijin penelitian, surat perintah tugas, dll).

b. Pengumpulan data

Data awal yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua tipe yaitu data spasial dan non spasial. Data spasial terdiri dari Citra Quickbird Terektifikasi tahun 2010, Citra World View

Terektifikasi tahun 2014, Peta Administrasi Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal, Peta Jaringan Jalan Kecamatan Kaliwungu dan Zona Awal Kecamatan Kaliwungu. Sedangkan untuk data non spasial berupa harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2010 dan 2014.

c. Pelaksanaan Penelitian

Untuk tahap awal pelaksanaan ada baiknya melakukan survei pendahuluan yakni melakukan penentuan batas zona nilai tanah, menyampaikan permohonan ijin penelitian ke Kecamatan Kaliwungu dan instansi terkait demi lancarnya pelaksanaan penelitian di lapangan. Selanjutnya melakukan digitasi pembuatan peta penggunaan lahan, pembuatan zona awal, penentuan sampel, survey harga pasar, dan survey perubahan lahan menggunakan citra satelit tahun 2010-2014.

d. Pengolahan Data

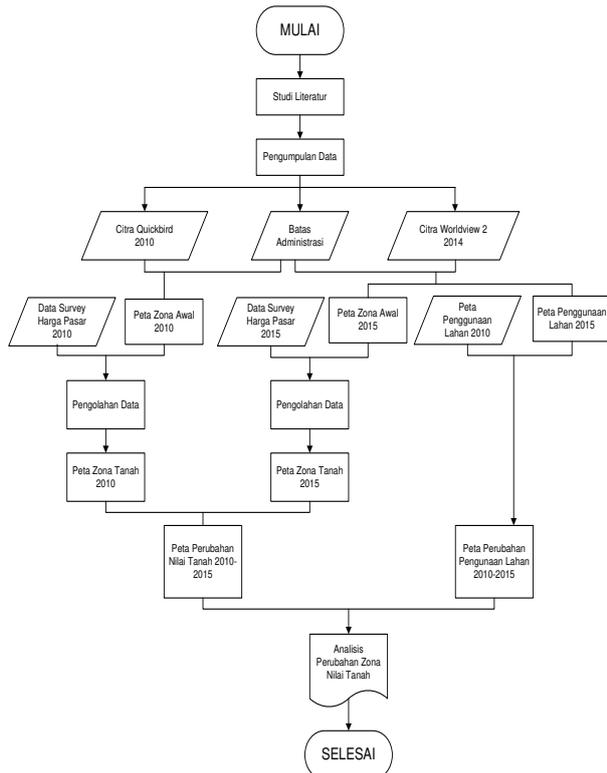
Pada tahap pengolahan data menggunakan Microsoft Office, pembuatan peta menggunakan *software ArcGis 10*. Untuk mendapatkan data perubahan penggunaan lahan, kita melakukan overlay peta penggunaan lahan tahun 2010-2015 setelah itu mengolah data survey harga tanah yang akan di kaitkan dengan data perubahan lahannya.

e. Analisis

Analisis yang dilakukan yaitu analisis spasial. Analisis spasial yaitu menganalisis perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan zona nilai tanah pada Kecamatan Kaliwungu dalam kurun waktu 2010 dan 2015.

f. Kesimpulan

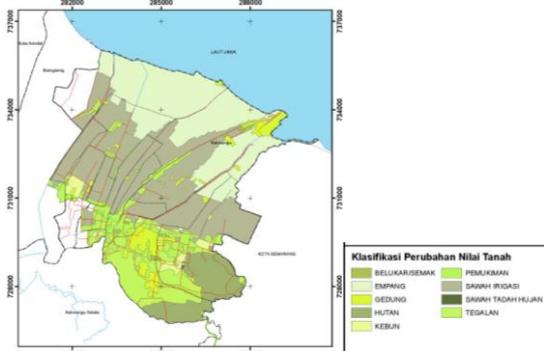
Hasil dari pembahasan dikaji dan dilakukan penarikan kesimpulan terhadap penelitian ini.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

IV. Hasil Dan Pembahasan

IV.1 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010



Gambar 2. Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010

Hasil penggunaan lahan tahun 2010 diperoleh setelah melakukan perhitungan pada luas perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada peta tata guna lahan tahun 2010 pada *software arcgis*.

Tabel 1. Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010

Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Presentase
Belukar/Semak	51.491	1.169%
Empang	1278.979	29.040%
Gedung	215.242	4.887%
Hutan	360.971	8.196%
Kebun	89.992	2.043%
Pemukiman	391.387	8.887%

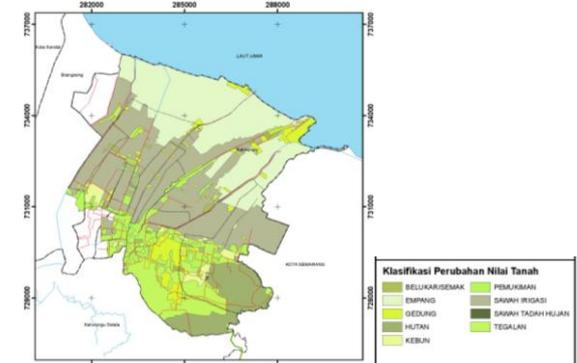
Sawah Irigasi	1619.997	36.783%
Sawah Tadah Hujan	1.124	0.026%
Tegalan	395.014	8.969%
Total	4404.197	100%



Gambar 3. Grafik Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010

Berdasarkan grafik diatas dapat dilihat bahwa sebagian besar penggunaan lahan di Kecamatan Kaliwungu pada tahun 2010 adalah sawah irigasi yaitu sebesar 36,783 % dan penggunaan lahan terkecil yakni berupa sawah tadah hujan yaitu sebesar 0.026%.

IV.2 Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2015



Gambar 4. Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015

Hasil penggunaan lahan tahun 2015 diperoleh setelah melakukan perhitungan pada luas perubahan penggunaan lahan yang terjadi pada peta tata guna lahan tahun 2015 pada *software arcgis*.

Tabel 2. Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015

Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Presentase
Belukar/Semak	67.891	1.542%
Empang	1292.233	29.341%
Gedung	254.636	5.782%
Hutan	360.971	8.196%
Kebun	89.523	2.033%
Pemukiman	421.607	9.573%
Sawah Irigasi	1523.893	34.601%
Sawah Tadah Hujan	1.245	0.028%
Tegalan	392.395	8.910%

Total	4404.197	100%
--------------	----------	-------------



Gambar 5. Grafik Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015

Berdasarkan grafik diatas dapat dilihat bahwa terdapat beberapa perbedaan penggunaan lahan dengan tahun 2010. Pada tahun 2015 sawah masih dominan, yaitu sebesar 34,707% dan penggunaan lahan terkecil yakni berupa sawah tadah hujan yaitu sebesar 0.028%.

IV.3 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010-2015

Tabel 3. Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010-2015

No	Jenis Penggunaan Lahan	2010		2015		Selisih	
		Luas (Ha)	Presentase	Luas (Ha)	Presentase	Luas (ha)	Presentase
1	Belukar/Semak	51.491	1.169%	67.891	1.542%	16.400	0.372%
2	Empang	1278.979	29.040%	1292.232	29.341%	13.254	0.301%
3	Gedung	215.242	4.887%	254.636	5.782%	39.393	0.894%
4	Hutan	360.971	8.196%	360.971	8.196%	0	0.000%
5	Kebun	89.992	2.043%	89.523	2.033%	-0.469	-0.011%
6	Pemukiman	391.387	8.887%	421.607	9.573%	30.221	0.686%
7	Sawah Irigasi	1619.997	36.783%	1523.893	34.601%	-96.104	-2.182%
8	Sawah Tadah Hujan	1.124	0.026%	1.245	0.028%	0.12	0.003%
9	Tegalan	395.014	8.969%	392.395	8.910%	-2.619	-0.059%
	Total	4404.197	100%	4404.392	100%	0	0%

Setelah melakukan perhitungan penggunaan lahan diatas, maka diperoleh perubahan luas wilayah penggunaan lahan Kecamatan Kaliwungu sebagai berikut :



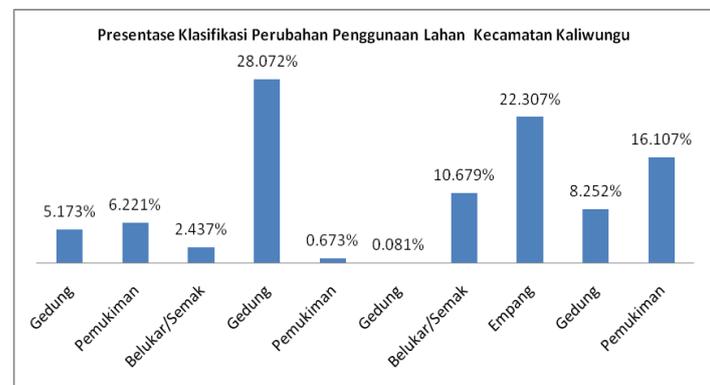
Gambar 6. Presentase Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010-2015

Dari grafik diatas terlihat bahwa perubahan peningkatan luas yang tertinggi adalah industri sebesar 0,89 % dikarenakan hampir 1/3 wilayah Kecamatan Kaliwungu sedang berlangsung pembangunan kawasan industri sejak tahun 2014 sebagai salah satu contoh yakni Kawasan Industri Kendal (KIK), sedangkan penurunan luas yang

tertinggi adalah sawah irigasi sebesar -2.18% dikarenakan sawah rigasi berubah menjadi pemukiman dan kawasan industri.

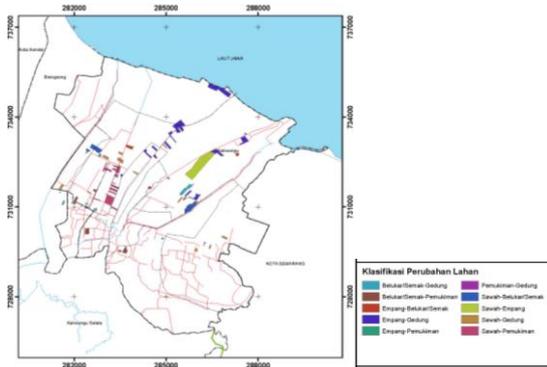
Tabel 4. Klasifikasi Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010-2015

No	Perubahan Penggunaan Lahan		Luas (ha)	Presentase
	2010	2015		
1	Belukar/Semak	Gedung	6.531	5.173%
2	Belukar/Semak	Pemukiman	7.855	6.221%
3	Empang	Belukar/Semak	3.077	2.437%
4	Empang	Gedung	35.447	28.072%
5	Empang	Pemukiman	0.850	0.673%
6	Pemukiman	Gedung	0.102	0.081%
7	Sawah	Belukar/Semak	13.484	10.679%
8	Sawah	Empang	28.167	22.307%
9	Sawah	Gedung	10.420	8.252%
10	Sawah	Pemukiman	20.338	16.107%
		Total	126.272	100.000%



Gambar 7. Grafik Jenis Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010-2015

Grafik diatas merupakan presentase luas jenis perubahan lahan yang terjadi di Kecamatan Kaliwungu. Perubahan tertinggi terjadi pada empang menjadi gedung sebesar 28,07%. Perubahan lahan ini bisa terjadi karena potensi pertumbuhan industri di Kecamatan Kaliwungu sangat baik, daerah kaliwungu yang letaknya strategis mempunyai daya tarik bagi investor untuk mengunjungi lokasi tersebut, maka wajar banyak kegiatan pengosongan empang oleh pemilik lahan maupun pengusaha properti yang nantinya akan dibangun kawasan industri di daerah tersebut. Perubahan penggunaan lahan 2010-2015 akan ditampilkan pada gambar berikut :



Gambar 8. Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010-2015

IV.4 Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010

Tabel 5. Harga Tanah Per Zona Tahun 2010

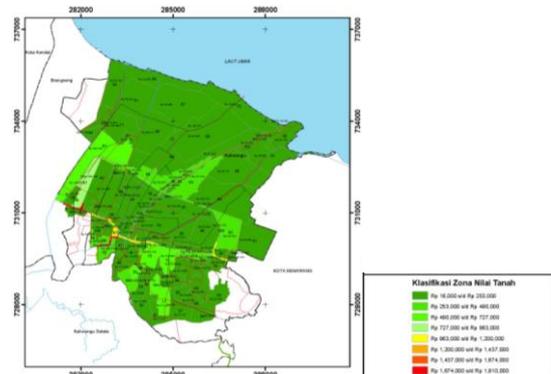
Zona	Harga	STDV
1	Rp 155,000	4%
2	Rp 1,086,000	4%
3	Rp 1,907,000	30%
4	Rp 126,000	9%
5	Rp 93,000	3%
..
101	Rp 1,191,000	8%
102	Rp 43,000	0%
103	Rp 1,147,000	13%
104	Rp 424,000	6%
105	Rp 346,000	14%
106	Rp 573,000	6%
107	Rp 593,000	6%

Pada tahun 2010 di Kecamatan Kaliwungu harga rata-rata tertinggi terdapat pada zona 3 yaitu sebesar Rp 1,907,000/ m² dengan penggunaan lahan yakni pemukiman. Tertinggi dikarenakan pemukiman pada zona 3 ini terletak pada kawasan perkotaan dan pembangunan ruko-ruko baru serta peningkatan fasilitas umum di daerah ini sangat berkembang pesat. Untuk harga rata-rata tanah terendah yaitu terdapat pada zona 70, yaitu sebesar Rp. 16,000/m² berupa tambak. Kawasan ini merupakan kawasan dengan daya beli paling rendah karena potensi tambak pinggir laut merupakan daerah besarnya kemungkinan terjadi abrasi dan kawasan rentan akibat naiknya permukaan air laut.

Tabel 6. Klasifikasi Harga Tanah dan Nomor Zona Tahun 2010

No	Klasifikasi Harga Tanah	No. Zona	Jumlah	RGB
1	Rp 16,000 s/d Rp 253,000	14 5 6 9 13 14 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 30 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 61 64 65 66 67 68 69 70 71 72 75 76 77 78 79 80 83 84 85 86 88 89 90 91 92 93 94 95 96 100 102	74	■
2	Rp 253,000 s/d Rp 490,000	10 11 18 31 42 43 59 60 63 74 82 87 98 99 100 104 105	17	■
3	Rp 490,000 s/d Rp 727,000	8 12 15 16 17 29 62 73 106 107	10	■
4	Rp 727,000 s/d Rp 963,000	81	1	■
5	Rp 963,000 s/d Rp 1,200,000	2 97 101 103	3	■
6	Rp 1,200,000 s/d Rp 1,437,000	-	-	■
7	Rp 1,437,000 s/d Rp 1,674,000	-	-	■
8	Rp 1,674,000 s/d Rp 1,910,000	3 dan 7	2	■

Klasifikasi harga tanah Rp 16,000 s/d Rp 253,000 merupakan rentang harga yang memiliki zona paling banyak yakni 74 zona dikarenakan memang Kecamatan Kaliwungu merupakan kawasan dengan penggunaan lahan terbesar yaitu sawah dimana harga sawah masih terbilang rendah (murah) selain itu masih banyak ditemui daerah perkampungan. Sebagaimana kita ketahui bahwa perkembangan pembangunan di daerah perkampungan kurang signifikan. Kebutuhan akan lahan pada daerah ini juga mempengaruhi harga tanah. Berikut adalah peta zona nilai tanah tahun 2010 :



Gambar 9. Zona Nilai Tanah Tahun 2010

IV.5 Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015

Setelah melakukan survei harga tanah dan perhitungan berdasarkan harga pasar, maka diperoleh harga rata-rata nilai tanah tahun 2015 tiap zona. Berikut ini adalah tabel harga tanah per zona di Kecamatan Kaliwungu tahun 2015 :

Tabel 7. Harga Tanah Per Zona Tahun 2015

Zona	Harga Rata-Rata	STDV
1	Rp 280,000	15%
2	Rp 2,357,000	7%
3	Rp 3,630,000	24%
4	Rp 230,000	8%
5	Rp 230,000	12%
...
101	Rp 2,317,000	8%
102	Rp 43,000	0%
103	Rp 2,299,000	13%
104	Rp 848,000	6%
105	Rp 691,000	14%
106	Rp 1,110,000	9%
107	Rp 1,186,000	6%

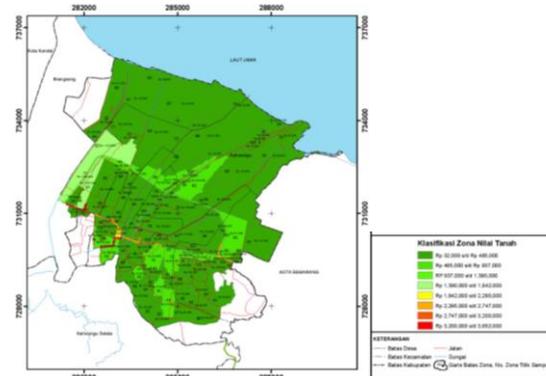
Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat harga rata-rata tanah tertinggi di Kecamatan Kaliwungu terdapat pada zona 7, yaitu sebesar Rp 3,652,000 /m². Dikarenakan menjadi pusat kota atau central ekonomi di daerah itu (alun-alun). Dan untuk zona yang memiliki harga rata-rata terendah yaitu pada zona 70 sebesar Rp. 32.000 /m². Kawasan ini merupakan kawasan dengan daya beli paling rendah karena potensi tambak pinggir laut merupakan daerah besarnya kemungkinan terjadi abrasi dan kawasan rentan akibat naiknya permukaan air laut.

Tabel 8. Klasifikasi Harga Tanah dan Nomor Zona Tahun 2015

No	Klasifikasi Harga Tanah	No. Zona	Jumlah	RGB
1	Rp 32,000 s/d Rp 485,000	14 5 6 9 13 14 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 61 64 65 66 67 68 69 70 71 72 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 100 102	76	■
2	Rp 485,000 s/d Rp 937,000	10 12 15 16 17 18 29 30 43 59 60 63 73 74 82 98 99 104 105	19	■
3	Rp 937,000 s/d 1,390,000	8 11 106 107	4	■
4	Rp 1,390,000 s/d 1,842,000	62 dan 81	2	■
5	Rp 1,842,000 s/d 2,295,000	97	1	■
6	Rp 2,295,000 s/d 2,747,000	2 101 103	3	■
7	Rp 2,747,000 s/d 3,200,000	-	-	■
8	Rp 3,200,000 s/d 3,652,000	3 dan 7	2	■

Klasifikasi harga tanah Rp 16,000 s/d Rp 253,000 masih mendominasi rentang harga yang memiliki zona paling banyak yakni 76 zona. Perubahan tahun dari 2010-2015 (5 tahun) tidak mengubah jumlah terbanyak rentang harga tersebut malah bertambah dua zona. Masih dengan alasan yang sama karena Kecamatan Kaliwungu merupakan kawasan dengan penggunaan lahan terbesar yaitu sawah dimana harga sawah masih terbilang rendah (murah) selain itu masih banyak ditemui daerah perkampungan. Sebagaimana kita ketahui bahwa perkembangan pembangunan di daerah

perkampungan kurang signifikan. Kebutuhan akan lahan pada daerah ini juga mempengaruhi harga tanah. Berikut adalah hasil peta zona nilai tanah tahun 2015 :



Gambar 10. Zona Nilai Tanah Tahun 2015

IV.6 Analisis Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Kaliwungu Tahun 2010 dan 2015

Dari tahun 2010 sampai tahun 2015 tentu saja terdapat perubahan nilai tanah. Berikut adalah tabel perubahan harga rata-rata nilai tanah tahun 2010-2015 :

Tabel 9. Perubahan Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010 dan 2015

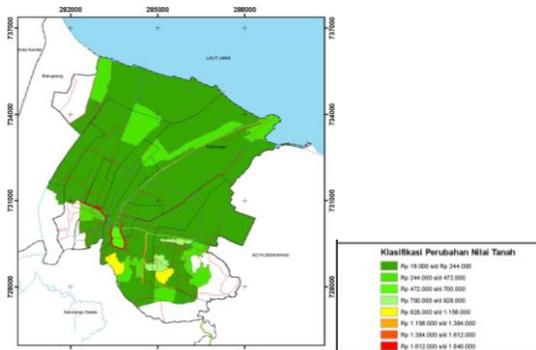
No Zona	Harga Tanah (NIR)		Selisih	Presentase	Keterangan
	Tahun 2010	Tahun 2015			
1	Rp 155,000	Rp 280,000	Rp 125,000	81%	Naik
2	Rp 1,086,000	Rp 2,357,000	Rp 1,271,000	117%	Naik
3	Rp 1,907,000	Rp 3,630,000	Rp 1,723,000	90%	Naik
4	Rp 126,000	Rp 230,000	Rp 104,000	83%	Naik
5	Rp 93,000	Rp 230,000	Rp 137,000	147%	Naik
6	Rp 118,000	Rp 214,000	Rp 96,000	81%	Naik
7	Rp 1,812,000	Rp 3,652,000	Rp 1,840,000	102%	Naik

Dari Perubahan Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010 dan 2015 kenaikan harga rata-rata tanah tertinggi berada pada zona 7 sebesar Rp 1,840,000 per m² dikarenakan pada zona ini merupakan daerah potensi pemukiman dan daerah perkotaan yang sangat baik sehingga menimbulkan minat orang untuk membeli tanah yang memicu semakin tingginya harga tanah pada daerah ini. Untuk kenaikan harga rata-rata tanah terendah terdapat pada zona 70 sebesar Rp. 16.000 per m², daerah ini merupakan kawasan tambak mendekati laut dimana letak dan akses jalan menuju lokasi sangat sulit sehingga faktor inilah yang menimbulkan rendahnya kenaikan harga tanah di daerah ini.

Tabel 10. Perubahan Harga Tanah dan Nomor Zona

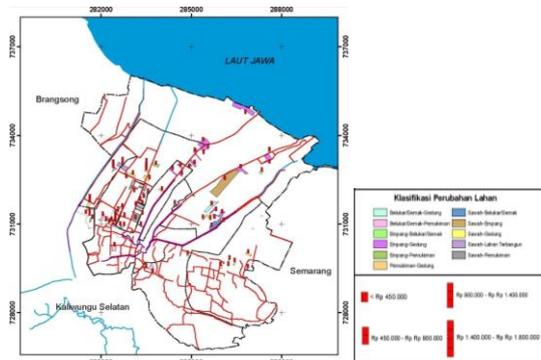
No	Klasifikasi Harga Tanah	No. Zona	Jumlah	RGB
1	Rp 16,000 s/d Rp 244,000	1 4 5 6 9 12 13 14 15 16 17 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 61 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 75 76 77 78 79 80 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 100 102	82	■
2	Rp 244,000 s/d 472,000	10 18 30 43 59 60 63 74 82 98 99 104 105	13	■
3	Rp 472,000 s/d 700,000	8 11 106 107	4	■
4	Rp 700,000 s/d 928,000	62 dan 81	2	■
5	Rp 928,000 s/d 1,156,000	97 101 104	3	■
6	Rp 1,156,000 s/d 1,384,000	2	1	■
7	Rp 1,384,000 s/d 1,612,000	-	-	■
8	Rp 1,612,000 s/d 1,840,000	3 dan 7	2	■

Berikut adalah hasil peta perubahan nilai tanah tahun 2010-2015 :



Gambar 11. Perubahan Nilai Tanah Tahun 2010-2015

IV.7 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah



Dari hasil penelitian dapat dianalisis bagaimana perubahan atau kenaikan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan tidak terjadi pada keseluruhan daerah dan hanya di beberapa daerah saja. Pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah tersebut dapat digambarkan pada tabel berikut :

Tabel 11. Perubahan Nilai Tanah Pada Perubahan Penggunaan Lahan

Tipe Perubahan	ZONA	Perubahan Penggunaan Lahan		HARGA (NIR)		Kenaikan Harga	Presentase
		2010	2015	2010 (m ²)	2015 (m ²)		
				2010 (m ²)	2015 (m ²)		
1	62	Sawah	Gedung	Rp 621,000	Rp 1,265,000	Rp 644,000	104%
2	62	Sawah	Belukar/Semak	Rp 791,000	Rp 1,581,000	Rp 790,000	100%
3	62	Sawah	Belukar/Semak	Rp 688,000	Rp 1,394,000	Rp 706,000	103%
4	43	Belukar/Semak	Gedung	Rp 224,000	Rp 449,000	Rp 225,000	100%
5	43	Sawah	Gedung	Rp 353,000	Rp 685,000	Rp 332,000	94%
6	62	Sawah	Gedung	Rp 1,120,000	Rp 2,288,000	Rp 1,168,000	104%
7	59	Sawah	Gedung	Rp 268,000	Rp 536,000	Rp 268,000	100%
8	96	Sawah	Pemukiman	Rp 124,000	Rp 248,000	Rp 124,000	100%
9	80	Sawah	Pemukiman	Rp 112,000	Rp 226,000	Rp 114,000	102%

Pada tabel menunjukkan bahwa kenaikan harga rata-rata tanah tertinggi terdapat pada perubahan penggunaan lahan pada zona 3, yaitu penggunaan lahan belukar/semak menjadi pemukiman sebesar Rp.1.797.000 /m². Hal tersebut bisa terjadi karena pada zona 3 merupakan zona pemukiman terbaik di Kecamatan Kaliwungu. Sedangkan harga terendah terdapat pada perubahan penggunaan lahan titik 70, yaitu penggunaan lahan Empang menjadi Gedung dengan kenaikan harga rata-rata Rp. 16.000/m² dikarenakan pada zona ini sudah mendekati laut jarang terjadi transaksi jual beli.

Tabel 12. Klasifikasi Berdasarkan Perubahan Penggunaan Lahan

Titik Perubahan	ZONA	Perubahan Penggunaan Lahan		Harga (NIR)		Kenaikan Harga	Presentase
		2010	2015	2010 (m ²)	2015 (m ²)		
1	62	Sawah	Gedung	Rp 621,000	Rp 1,265,000	Rp 644,000	104%
5	43	Sawah	Gedung	Rp 353,000	Rp 685,000	Rp 332,000	94%
6	62	Sawah	Gedung	Rp 1,120,000	Rp 2,288,000	Rp 1,168,000	104%
7	59	Sawah	Gedung	Rp 268,000	Rp 536,000	Rp 268,000	100%
20	59	Sawah	Gedung	Rp 268,000	Rp 536,000	Rp 268,000	100%
22	65	Sawah	Gedung	Rp 294,000	Rp 585,000	Rp 291,000	99%
24	65	Sawah	Gedung	Rp 294,000	Rp 585,000	Rp 291,000	99%
25	25	Sawah	Gedung	Rp 166,000	Rp 337,000	Rp 171,000	103%
26	30	Sawah	Gedung	Rp 254,000	Rp 520,000	Rp 266,000	105%
31	44	Sawah	Gedung	Rp 49,000	Rp 99,000	Rp 50,000	102%
53	25	Sawah	Gedung	Rp 249,000	Rp 498,000	Rp 249,000	100%

Berdasarkan tabel diatas, perubahan harga penggunaan lahan tertinggi yaitu Belukar/Semak menjadi Pemukiman sebesar Rp 395,571 dan perubahan harga penggunaan lahan terendah yaitu Pemukiman menjadi Gedung sebesar Rp 59,000. Penghitungan perubahan harga tersebut didasarkan pada perubahan yang terjadi di setiap zona nilai tanah dengan karakteristik masing-masing wilayah. Sehingga persentase kenaikan yang dihasilkan tidak begitu signifikan.



Gambar 12. Grafik Persentase Kenaikan Harga terhadap Perubahan Penggunaan Lahan

Grafik diatas merupakan persentase kenaikan harga terhadap 10 jenis perubahan lahan yang terjadi

di Kecamatan Kaliwungu. Dapat dilihat kenaikan yang terjadi setiap perubahan lahan tidak begitu signifikan dikarenakan persentase ini ditarik dari rata-rata keseluruhan perubahan harga penggunaan lahan secara umum.

IV.8 Analisis Nilai Uang terhadap Waktu

Analisis nilai uang terhadap waktu merupakan salah satu faktor pembanding dimana kita dapat mengetahui apakah benar di suatu daerah tersebut mengalami perubahan kenaikan, tetap atau penurunan harga tanah. Dalam hal ini kita akan melakukan analisis penarikan harga tahun 2010 ke tahun 2015. Berikut tabel perubahan harganya :

Tabel 13. Nilai Uang terhadap Waktu

Zona	Harga 2010 pada 2015	Selisih Harga 2010-2015 thdp 2015	Presentase
1	Rp 217,395	Rp 62,604	29%
2	Rp 1,523,171	Rp 833,828	55%
3	Rp 2,674,666	Rp 955,333	36%
4	Rp 176,721	Rp 53,278	30%
5	Rp 130,437	Rp 99,562	76%
6	Rp 165,501	Rp 48,498	29%
7	Rp 2,541,424	Rp 1,110,575	44%
8	Rp 799,454	Rp 374,545	47%
9	Rp 67,322	Rp 27,677	41%
10	Rp 489,490	Rp 214,509	44%

Pada zona 5 dan 42 tidak terjadi perubahan kenaikan nilai uang ditarik terhadap suatu waktu yakni tahun 2015 dikarenakan pada zona ini tidak terjadi pembangunan dan berupa kawasan perumahan lama yang dapat disebut perkampungan tanpa kemajuan di setiap tahunnya dalam artian perkembangan daerah ini tidak mengalami perubahan. Untuk kenaikan harga pada zona yang lain secara umum disebabkan oleh pola pembangunan dan potensi daerah masing-masing yang memungkinkan terjadinya kenaikan harga dalam nilai uang yang ditarik pada suatu waktu (nilai uang tahun 2010 ditarik terhadap nilai uang tahun 2015)

Untuk perubahan harga tertinggi berdasarkan suku bunga yaitu terdapat pada zona 3 yaitu sebesar Rp 2,674,666 dan untuk perubahan harga tanah terendah berdasarkan suku bunga yaitu terdapat pada zona 9 sebesar Rp 27,349. Namun untuk persentase kenaikan harga terbaik yakni berada pada zona 2 yaitu sebesar 55%. Dapat di tarik kesimpulan bahwa kenaikan harga yang tinggi tidak menjamin bahwa daerah tersebut benar-benar menghasilkan keuntungan yang besar, namun keuntungan tersebut lebih didasarkan pada aspek perubahan dan karakteristik di daerah tersebut. Sebagai contoh di atas, zona 3 merupakan pemukiman terbaik pada tahun 2010. Pada tahun 2015 zona 2 menjadi zona dengan harga tanah tertinggi disebabkan adanya pola perubahan tersebut yang menjadikan zona ini lebih menguntungkan dilakukannya investasi dan pembangunan.

V. Kesimpulan dan Saran

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dari penelitian dan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Perubahan penggunaan lahan tertinggi terdapat pada zona 3, yaitu penggunaan lahan belukar/semak menjadi pemukiman sebesar 107% dan perubahan penggunaan lahan terendah terdapat pada zona 70, yaitu penggunaan lahan empang menjadi gedung sebesar 100%
2. Berdasarkan penelitian di Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal terdapat 107 Zona Nilai Tanah. Berdasarkan survei transaksi tahun 2010 harga rata-rata tertinggi terdapat pada zona 3 yaitu sebesar Rp 1,907,000/ m² terletak di Desa Karang Tengah. Dan harga rata-rata tanah terendah yaitu terdapat pada zona 70, yaitu sebesar Rp. 16,000/m² terletak di desa Mororejo. Dan berdasarkan survei transaksi tahun 2015 harga rata-rata tanah tertinggi di Kecamatan Kaliwungu terdapat pada zona 7, yaitu sebesar Rp 3,652,000 /m² terletak di Desa Krajan Kulon. Dan untuk zona yang memiliki harga rata-rata terendah yaitu pada zona 70 sebesar Rp. 32.000 /m² terletak di desa Mororejo.
3. Dari Perubahan Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010 dan 2015 kenaikan harga rata-rata tanah tertinggi berada pada zona 7 sebesar Rp 1,840,000 per m² dan kenaikan harga rata-rata tanah terendah terdapat pada zona 70 sebesar Rp. 16.000 per m².

V.2 Saran

Setelah melaksanakan kegiatan penelitian tugas akhir ini, ada beberapa saran yang timbul dan diharapkan berguna untuk penelitian selanjutnya, yaitu sebagai berikut :

1. Diperlukan analisis khusus harga tanah terhadap nilai uang terhadap waktu menggunakan tabel bunga pemajemukan diskrit agar kita mengetahui apakah di suatu daerah tersebut benar-benar terjadi kenaikan harga untuk mendukung kegiatan investasi dan pembangunan yang akan berlangsung.
2. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli dengan sampel yang rapat dan tersebar di seluruh wilayah

penelitian sehingga benar-benar mencerminkan harga tanah dilapangan.

3. Untuk penelitian selanjutnya perlu dianalisis lebih lanjut besarnya faktor-faktor lain (faktor kelerengan, faktor ekonomi, serta faktor politik dan kenegaraan) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.
4. Bagi pemerintah, khususnya DPPKAD dan Badan Pertanahan Kota Kendal sebaiknya melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala. Sehingga dapat menyesuaikan harga pasar sebagai dasar penarikan pajak yang mencerminkan nilai pasar dengan perkembangan wilayah.

VI. Daftar Pustaka

- Ernawati, R, 2005. *Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung Malang*. Tugas Akhir. Fakultas Teknik Univesitas Brawijaya. Malang.
- Hidayati, W dan Harjanto, B., 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama*. BPFE, Yogyakarta.
- Purnamasari, G.D. 2011. *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta. Tugas Akhir*. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Soemarwoto. 1985. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : Rajawali Pers
- Dirjen Pajak, 1999. Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 *tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata*, Jakarta.