

**ANALISIS PENGARUH PERKEMBANGAN INDUSTRI BATIK  
TERHADAP NILAI TANAH DI KECAMATAN TIRTO  
KABUPATEN PEKALONGAN**

Muhammad Fitriyanto, Sawitri Subiyanto, Andri Suprayogi<sup>\*)</sup>

Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang, Telp. (024) 76480785, 76480788  
E-mail : geodesi@undip.ac.id

**ABSTRAK**

Pekalongan sudah lama kita kenal dengan istilah *world city of batik* atau kota batik. Permintaan batik di Pekalongan yang saat ini sangat besar sehingga menimbulkan banyaknya usaha batik yang bermunculan. Dan oleh sebab itu di Pekalongan khususnya di kabupaten Pekalongan industri batik mempunyai potensi yang besar untuk berkembang nantinya. Dengan adanya perkembangan industri batik tersebut di Kabupaten Pekalongan khususnya di Kecamatan Tirto sendiri mengakibatkan perubahan nilai tanah akibat adanya aktifitas industri batik tersebut.

Penelitian ini awalnya dilakukan pembuatan peta zona nilai tanah Kecamatan Tirto dengan menggunakan *software* Aplikasi Pengolahan Data *ArcGis 10.2* untuk pembuatan peta ZNT berdasarkan Harga Pasar Tahun 2009 dan 2014 dan pembuatan peta ZNT berdasarkan NJOP Tahun 2009 dan Tahun 2014. Langkah selanjutnya untuk pembuatan peta perubahan harga tanah menggunakan *software ArcGis 10.2* dan untuk nilai dari variabel-variabel dimasukkan pada *software* SPSS untuk mendapatkan hasil yang selanjutnya dilakukan analisis.

Hasil penelitian menunjukkan total luas perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Tirto dalam kurun waktu tahun 2009 ke tahun 2014 adalah 136,579 ha. Perubahan penggunaan lahan terbesar terjadi pada penggunaan lahan tegalan menjadi perumahan dengan luas sebesar 115,415 ha. Berdasarkan hasil korelasi Kendall's tau, ada hubungan yang signifikan antara perubahan nilai tanah dengan perkembangan industri batik dan begitu pula berdasarkan hasil korelasi Spearman's Rho terdapat juga hubungannya yang signifikan artinya semakin tinggi omset dari industri batik maka nilai tanah akan memiliki nilai yang tinggi pula dan melalui uji regresi linear, pengaruh adanya perkembangan industri batik terbukti memengaruhi perubahan nilai tanah di Kecamatan Tirto. Besarnya kontribusi pengaruh perkembangan industri batik terhadap perubahan nilai tanah sebesar 58,5%;  $R^2 = 0,585$ ;  $\beta = 0,001$ ;  $p < 0,01$ .

**Kata Kunci** : Kecamatan Tirto, industri batik, perubahan nilai tanah

**ABSTRACT**

*Pekalongan was long known to us as the world city of batik or batik city. Request of batik in Pekalongan that is currently so great that raises a large number of batik business are popping up. And therefore in particular in Pekalongan batik of Pekalongan Regency has a great potential in Pekalongan Regency, especially in its own momentarily Tirto Land values due to the batik industry activities.*

*This research was originally done making zone map the value soil Sub Tirto using ArcGis Data Processing software application for the creation of a map of ZNT 10.2 based on market price in 2009 and 2014 and the making of a map based on NJOP ZNT in 2009 and 2014. The next step for the creation on land price changes using the map software ArcGis 10.2 and for the values of the variables included in the SPSS software to get results that are subsequently carried out the analysis.*

*The result showed the total area land use change in district irtto within years 2009 to 2014 is 136,579 ha. Based on the result of the correlation of Kendall's know. There is a significant relationship between changes in land values with the development of batik industry and soils based on the correlation result Spearman's Rho there is also a significant relationship means the higher turnover of batik industry the value soil will have a higher value and through linear regression test, influence of the existence of the batik industry proven development influenced the change in the value of land in district Tirto. The magnitude of the contribution of industrial development to the influence of batik to changes the value soil amounted to 58,5%;  $R^2 = 0,585$ ;  $\beta = 0,001$ ;  $p < 0,01$ .*

**Keywords** : Tirto District, batik industry, changes in the value of land

<sup>\*)</sup> Penulis, Penanggungjawab

## I. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Pekalongan sudah lama kita kenal dengan istilah *world city of batik* atau kota batik. Permintaan batik di Pekalongan yang saat ini sangat besar sehingga menimbulkan banyaknya usaha batik yang bermunculan. Dan oleh sebab itu di Pekalongan khususnya di kabupaten Pekalongan industri batik mempunyai potensi yang besar untuk berkembang nantinya. Dengan adanya perkembangan industri batik tersebut di kabupaten Pekalongan khususnya di kecamatan Tirto sendiri mengakibatkan perubahan nilai tanah akibat adanya aktifitas industri batik tersebut. (Dewi:2014)

Faktor yang dapat mempengaruhi dari perubahan nilai tanah tersebut, tersebut adalah faktor internal dimana faktor internal tersebut yang dapat mempengaruhi nilai tanah tersebut antara lain topografi dari tanah, sifat dasar tanah, serta desain dan kondisi bangunan dan faktor eksternal yang meliputi adanya pusat-pusat kegiatan dari masyarakat itu sendiri. Contoh dari faktor eksternal itu sendiri adalah dengan berdirinya industri batik yang ada di wilayah tersebut. Dengan adanya keberadaan industri tersebut secara tidak langsung dapat mendorong kehidupan masyarakat yang berada di sekitar industri tersebut. Selain itu dengan adanya industri tersebut maka secara tidak langsung dapat mempengaruhi perubahan nilai tanah pada daerah atau wilayah yang berada di sekitar pabrik tersebut. Perubahan nilai tanah tersebut bisa saja terjadi karena ketersediaan tanah terbatas sedangkan permintaan akan tanah yang semakin besar.

Dari permasalahan tersebut maka peneliti ingin membuat penelitian terkait perkembangan industri batik tersebut dengan perubahan nilai tanah yang nantinya diharapkan dengan adanya penelitian ini untuk meminimalisir adanya oknum atau pihak-pihak yang secara langsung maupun tidak langsung melambungkan harga tanah tersebut.

### 1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana sebaran nilai tanah di kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan ?
2. Bagaimana penyebaran industri batik di kecamatan Tirto kabupaten Pekalongan ?
3. Apakah perubahan nilai tanah terkait dengan perkembangan industri batik di kecamatan Tirto ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui persebaran industri batik di Kecamatan Tirto.
2. Mengetahui perubahan nilai tanah terkait dengan keberadaan industri batik di Kecamatan Tirto.
3. Membuat gambaran zona nilai tanah di Kecamatan Tirto dalam bentuk peta zona nilai tanah.

### 1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wilayah penelitian dilakukan di Kecamatan Tirto, Kabupaten Pekalongan.
2. Pada penelitian ini hanya mengacu kepada lahan/bidang tanah, tidak pada bangunan yang ada
3. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi Kabupaten Pekalongan, peta tata guna tanah tahun 2009 dan peta tata guna tanah tahun 2013.
4. Informasi data non spasial adalah data NJOP tahun 2009 dan data nilai tanah tahun 2014 dengan pendekatan harga pasar

## II. Tinjauan Pustaka

### II.1 Nilai Tanah

Menurut Sujarto (1982) Harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah sedangkan nilai tanah merupakan perwujudan dari kemampuan tanah sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut. Dapat dikatakan nilai tanah merupakan kualitas keadaan tanah, sehingga penentuan nilai tanah merupakan hal yang penting didalam penentuan harga tanah, sedangkan harga tanah dengan mudah dapat ditentukan oleh nilai nominal uang per satuan luas tanah.

### II.2 Zona Nilai Tanah

Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta Tematik yang menggambarkan besaran-besaran nilai tanah atau harga pasar dan potensi tanah di suatu wilayah tertentu yang berfungsi sebagai informasi spasial yaitu Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dibuat dengan skala 10.000 atau lebih kecil, dan sebagai informasi textual. Skala Peta ZNT dibuat seperti halnya peta blok, yaitu skala 1 : 2.000 atau 1 : 2.500 untuk sektor pedesaan dan untuk daerah perkotaan skala 1 : 1.000 atau skala yang lebih besar sesuai dengan kebutuhan (Pakaya : 2014).

**II.3 Batik**

Teknik pewarnaan kain dikenal luas tidak hanya di Indonesia namun teknik pewarnaan kain yang memiliki pola-pola rumit dengan menggunakan canting sebagaimana yang kita kenal dengan nama batik merupakan budaya Jawa.

**II.4 Perkembangan Industri Batik**

Dalam buku *Batik Fabled Cloth Of Java*, disebutkan bahwa batik telah diperdagangkan di di Pekalongan sejak tahun 1840-an atau lebih awal lagi. Hal ini juga didukung oleh banyaknya pedagang etnis Cina dan Arab yang tinggal di daerah pesisiran, yang memperdagangkan kain batik sebagai komoditi utama mereka yang sangat menguntungkan. Para pedagang batik ini pada awalnya hanya memesan batik kepada pengrajin batik yang saat itu banyak tersebar di desa-desa. Konon kebiasaan memesan batik sudah terjadi sejak abad ke-16 atau sebelum jaman VOC.

**III. Metodologi Penelitian**

**III.1 Data Penelitian**

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua tipe data yaitu :

- a. Data Spasial
  - a. Peta Administrasi Kecamatan Tirto yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Pekalongan.
  - b. Citra *Quickbird* terektifikasi Kecamatan Tirto tahun 2009 dan 2014
- b. Data Non Spasial

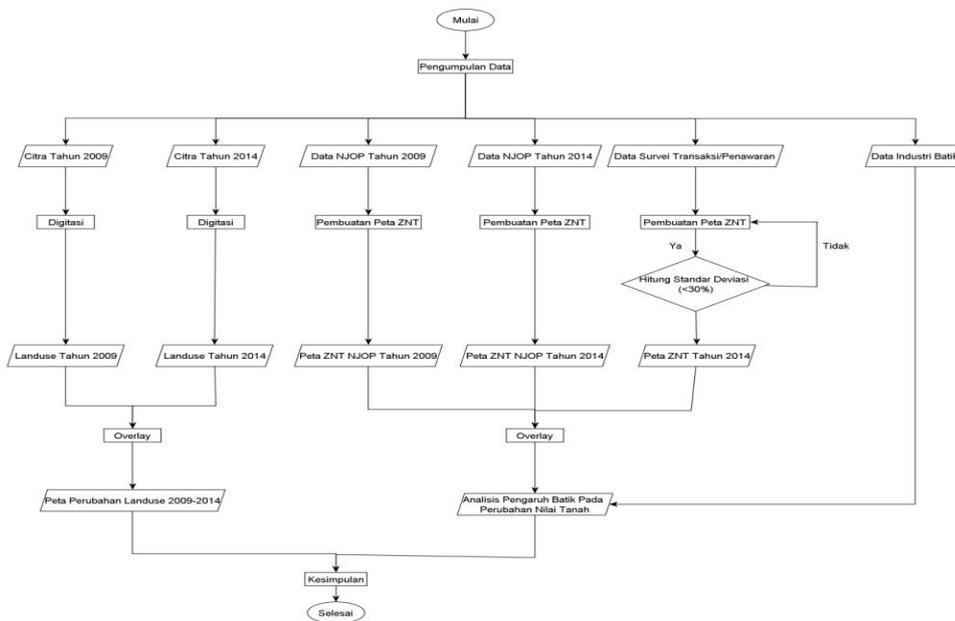
- a. Data Harga Tanah daerah peneliti dalam kurun waktu Januari 2014 sampai dengan September 2014 dari hasil survei lapangan.
- b. Data nilai tanah Kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan tahun 2009 dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pekalongan.
- c. Data Nilai Jual Objek Pajak tahun 2009 dan data nilai jual objek pajak tahun 2014 dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Pekalongan.
- d. Data industri batik dari survei lapangan

**III.2 Peralatan**

1. Laptop dengan spesifikasi sebagai berikut :
  - a. Sistem operasi : *Windows 7 Ultimate*
  - b. Prosesor : Intel(R) Core(TM) i3-3217U CPU @ 1,8 ghz
  - c. RAM : 4GB DDR3
  - d. Hardisk : 500 GB
2. Software
  - a. *Arcgis 10.0* untuk pembuatan peta.
  - b. *Microsoft office word 2007* untuk penulisan laporan.
  - c. *Microsoft office excel 2007* untuk perhitungan data.
3. *GPS Handheld Navigation.*
4. Kamera HP.

**III.4 Metode Penelitian**

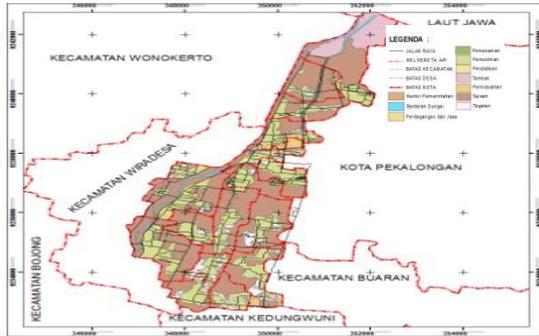
Berikut dibawah ini digambarkan langkah-langkah dalam melakukan penelitian dalam bentuk diagram alir :



**Gambar III.1** Diagram Alir Penelitian

IV. Hasil dan Pembahasan

IV.1 Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2009



Gambar 2 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tirto Tahun 2009

Tabel 1 Penggunaan Lahan Kecamatan Gayamsari Tahun 2009

| No | Penggunaan Lahan     | Luas (ha) | Presentase (%) |
|----|----------------------|-----------|----------------|
| 1  | Pemakamam            | 0,395     | 0,02           |
| 2  | Pemukiman            | 785,433   | 34,16          |
| 3  | Fasilitas Pendidikan | 4,760     | 0,21           |
| 4  | Tegalan              | 221,179   | 9,62           |
| 5  | Tambak               | 111,392   | 4,84           |
| 6  | Persawahan           | 1084,111  | 47,14          |
| 7  | Perindustrian        | 29,382    | 1,28           |
| 8  | Perdagangan dan Jasa | 8,762     | 0,38           |
| 9  | Kantor Pemerintahan  | 1,538     | 0,07           |
| 10 | Bantaran Sungai      | 52,656    | 2,29           |
| 11 | Pemakamam            | 0,395     | 0,02           |
|    | total                | 2299,608  | 100            |

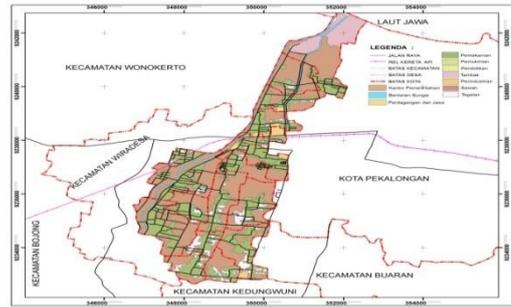
terlihat bahwa sebagian besar penggunaan lahan di Kecamatan Tirto tahun 2009 berupa persawahan yang memiliki luas penggunaan lahan sebesar 1084,111ha atau sebesar 47,14% dari luas penggunaan lahan di Kecamatan Tirto.

IV.3 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2009 -2014

Tabel 3 Perubahan Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Tirto Tahun 2009-2014

| No | Penggunaan Lahan     | 2009      |                | 2014      |                | selisih   |                |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
|    |                      | Luas (ha) | Presentase (%) | Luas (ha) | Presentase (%) | Luas (ha) | Presentase (%) |
| 1  | Pemakamam            | 0,395     | 0,02           | 0,395     | 0,02           | -         | -              |
| 2  | Pemukiman            | 785,433   | 34,16          | 918,835   | 39,96          | 133,402   | 5,80           |
| 3  | Fasilitas Pendidikan | 4,760     | 0,21           | 4,760     | 0,21           | -         | -              |
| 4  | Tegalan              | 221,179   | 9,62           | 105,764   | 4,60           | -115,415  | -5,02          |
| 5  | Tambak               | 111,392   | 4,84           | 111,392   | 4,84           | -         | -              |
| 6  | Persawahan           | 1,084,111 | 47,14          | 1,062,947 | 46,22          | -21,164   | -0,92          |
| 7  | Perindustrian        | 29,382    | 1,28           | 29,382    | 1,28           | -         | -              |
| 8  | Perdagangan dan Jasa | 8,762     | 0,38           | 11,939    | 0,52           | 3,177     | 0,14           |

IV.2 Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2014



Gambar 3 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tirto Tahun 2014

Tabel 2 Penggunaan Lahan Kecamatan Tirto Tahun 2014

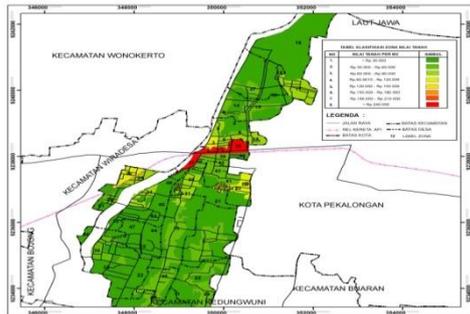
| No | Penggunaan Lahan     | Luas (ha) | Presentase (%) |
|----|----------------------|-----------|----------------|
| 1  | Pemakamam            | 0,395     | 0,02           |
| 2  | Pemukiman            | 918,835   | 39,96          |
| 3  | Fasilitas Pendidikan | 4,760     | 0,21           |
| 4  | Tegalan              | 105,764   | 4,60           |
| 5  | Tambak               | 111,392   | 4,84           |
| 6  | Persawahan           | 1062,947  | 46,22          |
| 7  | Perindustrian        | 29,382    | 1,28           |
| 8  | Perdagangan dan Jasa | 11,939    | 0,52           |
| 9  | Kantor Pemerintahan  | 1,538     | 0,07           |
| 10 | Bantaran Sungai      | 52,656    | 2,29           |
|    | Total                | 2299,608  | 100,00         |

Pada tahun 2014 penggunaan lahan di Kecamatan Tirto sebagian besar adalah persawahan yang memiliki luas penggunaan lahan sebesar 1062,947 ha atau sebesar 46,22% dari luas penggunaan lahan di Kecamatan Tirto.

|    |                     |           |      |           |      |   |   |
|----|---------------------|-----------|------|-----------|------|---|---|
| 9  | Kantor Pemerintahan | 1,538     | 0,07 | 1,538     | 0,07 | - | - |
| 10 | Bantaran Sungai     | 52,656    | 2,29 | 52,656    | 2,29 | - | - |
|    | Jumlah              | 2,299,608 | 100  | 2,299,608 | 100  | 0 | 0 |

Perubahan peningkatan luas penggunaan lahan tertinggi terjadi pada penggunaan lahan pemukiman, yaitu naik sebesar 133,402 ha atau sebesar 5,80%. Sedangkan penurunan luas penggunaan lahan tertinggi terjadi pada penggunaan lahan sawah, yaitu turun sebesar 115,415 ha atau sebesar 5,02%.

**IV.4 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2009**



**Gambar 4** Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan NJOP Tahun 2009

**Tabel 4** Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan NJOP Tahun 2009

| No | No.Zona | Harga Tanah NJOP 2009 (Rp/m <sup>2</sup> ) | Kelas  |
|----|---------|--|--------|
| 1  | 1       | 48.000                                     | Rendah |
| 2  | 2       | 28.000                                     | Rendah |
| 3  | 3       | 103.000                                    | Sedang |
| 4  | 4       | 21.000                                     | Rendah |
| 5  | 5       | 77.000                                     | Rendah |
| 6  | 6       | 49.000                                     | Rendah |
| 7  | 7       | 24.000                                     | Rendah |
| 8  | 8       | 89.000                                     | Sedang |
| 9  | 9       | 45.000                                     | Sedang |
| 10 | 10      | 21.000                                     | Rendah |
| 11 | 11      | 19.000                                     | Rendah |
| 12 | 12      | 27.000                                     | Rendah |
| 13 | 13      | 46.000                                     | Rendah |
| 14 | 14      | 22.000                                     | Rendah |
| 15 | 15      | 38.000                                     | Rendah |
| 16 | 16      | 27.000                                     | Rendah |

|    |    |         |        |
|----|----|---------|--------|
| 17 | 17 | 62.000  | Sedang |
| 18 | 18 | 62.000  | Sedang |
| 19 | 19 | 9.000   | Rendah |
| 20 | 20 | 93.000  | Sedang |
| 21 | 21 | 22.000  | Rendah |
| 22 | 22 | 16.000  | Rendah |
| 23 | 23 | 13.000  | Rendah |
| 24 | 24 | 56.000  | Sedang |
| 25 | 25 | 76.000  | Sedang |
| 26 | 26 | 93.000  | Sedang |
| 27 | 27 | 38.000  | Sedang |
| 28 | 28 | 224.000 | Tinggi |
| 29 | 29 | 48.000  | Rendah |
| 30 | 30 | 76.000  | Sedang |
| 31 | 31 | 73.000  | Sedang |
| 32 | 32 | 26.000  | Rendah |
| 33 | 33 | 28.000  | Rendah |
| 34 | 34 | 67.000  | Sedang |
| 35 | 35 | 20.000  | Rendah |
| 36 | 36 | 33.000  | Rendah |
| 37 | 37 | 224.000 | Tinggi |
| 38 | 38 | 59.000  | Sedang |
| 39 | 39 | 48.000  | Rendah |
| 40 | 40 | 29.000  | Rendah |
| 41 | 41 | 37.000  | Rendah |
| 42 | 42 | 44.000  | Rendah |
| 43 | 43 | 48.000  | Rendah |
| 44 | 44 | 18.000  | Rendah |
| 45 | 45 | 19.000  | Rendah |
| 46 | 46 | 28.000  | Rendah |
| 47 | 47 | 13.000  | Rendah |
| 48 | 48 | 42.000  | Rendah |
| 49 | 49 | 31.000  | Rendah |
| 50 | 50 | 10.000  | Rendah |
| 51 | 51 | 18.000  | Rendah |

Dapat dilihat bahwa harga tanah Kecamatan Tirto tahun 2009 berdasarkan NJOP dengan nilai tanah tertinggi pada zona 28 dengan nilai tanah sebesar Rp. 224.000 per meter persegi. Sedangkan nilai tanah terendah berada di zona 19 dengan nilai tanah sebesar Rp. 9.000 per meter persegi.

**IV.5 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014**



**Gambar 5**

**Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan NJOP Tahun 2014**

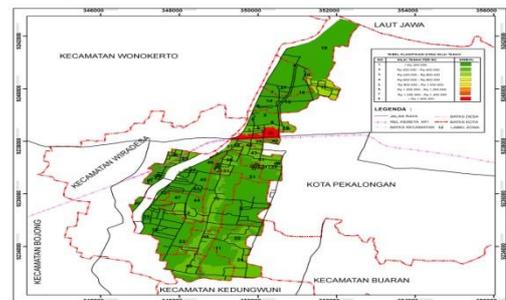
**Tabel IV.5** Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan NJOP Tahun 2014

| No | No.Zona | Harga rata-rata Tanah (Rp/m <sup>2</sup> ) | Kelas  |
|----|---------|--|--------|
| 1  | 1       | 56.000                                     | Rendah |
| 2  | 2       | 48.000                                     | Rendah |
| 3  | 3       | 128.000                                    | Rendah |
| 4  | 4       | 14.000                                     | Rendah |
| 5  | 5       | 82.000                                     | Rendah |
| 6  | 6       | 97.000                                     | Rendah |
| 7  | 7       | 27.000                                     | Rendah |
| 8  | 8       | 101.000                                    | Sedang |
| 9  | 9       | 39.000                                     | Rendah |
| 10 | 10      | 14.000                                     | Rendah |
| 11 | 11      | 21.000                                     | Rendah |
| 12 | 12      | 35.000                                     | Rendah |
| 13 | 13      | 77.000                                     | Rendah |
| 14 | 14      | 30.000                                     | Rendah |
| 15 | 15      | 50.000                                     | Rendah |
| 16 | 16      | 32.000                                     | Sedang |
| 17 | 17      | 80.000                                     | Rendah |
| 18 | 18      | 80.000                                     | Rendah |
| 19 | 19      | 10.000                                     | Rendah |
| 20 | 20      | 133.000                                    | Sedang |
| 21 | 21      | 34.000                                     | Rendah |
| 22 | 22      | 18.000                                     | Rendah |
| 23 | 23      | 17.000                                     | Rendah |
| 24 | 24      | 76.000                                     | Sedang |
| 25 | 25      | 116.000                                    | Sedang |
| 26 | 26      | 96.000                                     | Rendah |
| 27 | 27      | 44.000                                     | Rendah |
| 28 | 28      | 266.000                                    | Tinggi |
| 29 | 29      | 53.000                                     | Rendah |
| 30 | 30      | 142.000                                    | Sedang |
| 31 | 31      | 129.000                                    | Sedang |

|    |    |         |        |
|----|----|---------|--------|
| 32 | 32 | 36.000  | Rendah |
| 33 | 33 | 44.000  | Rendah |
| 34 | 34 | 85.000  | Rendah |
| 35 | 35 | 30.000  | Rendah |
| 36 | 36 | 37.000  | Rendah |
| 37 | 37 | 230.000 | Tinggi |
| 38 | 38 | 64.000  | Rendah |
| 39 | 39 | 50.000  | Rendah |
| 40 | 40 | 44.000  | Sedang |
| 41 | 41 | 58.000  | Rendah |
| 42 | 42 | 49.000  | Sedang |
| 43 | 43 | 72.000  | Rendah |
| 44 | 44 | 23.000  | Rendah |
| 45 | 45 | 24.000  | Rendah |
| 46 | 46 | 31.000  | Rendah |
| 47 | 47 | 15.000  | Rendah |
| 48 | 48 | 53.000  | Rendah |
| 49 | 49 | 49.000  | Rendah |
| 50 | 50 | 23.000  | Rendah |
| 51 | 51 | 21.000  | Rendah |

Harga tanah Kecamatan Tirto tahun 2014 berdasarkan NJOP dengan nilai tanah tertinggi pada zona 28 dengan nilai tanah sebesar Rp. 266.000 per meter persegi. Sedangkan nilai tanah terendah berada di zona 19 dengan nilai tanah sebesar Rp. 10.000 per meter persegi.

**IV.6 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2009**



**Gambar 6** Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2009

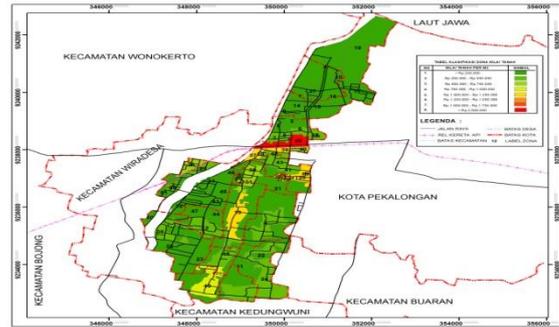
**Tabel IV.6** Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2009

| No | No. Zona | Harga Rata – rata (Rp/m <sup>2</sup> ) |
|----|----------|--|
| 1  | 1        | 159.000                                |
| 2  | 2        | 17.000                                 |
| 3  | 3        | 247.000                                |
| 4  | 4        | 17.000                                 |
| 5  | 5        | 247.000                                |
| 6  | 6        | 150.000                                |
| 7  | 7        | 17.000                                 |
| 8  | 8        | 150.000                                |

|    |    |           |
|----|----|-----------|
| 9  | 9  | 150.000   |
| 10 | 10 | 49.000    |
| 11 | 11 | 52.000    |
| 12 | 12 | 206.000   |
| 13 | 13 | 206.000   |
| 14 | 14 | 15.000    |
| 15 | 15 | 58.000    |
| 16 | 16 | 28.000    |
| 17 | 17 | 490.000   |
| 18 | 18 | 228.000   |
| 19 | 19 | 17.000    |
| 20 | 20 | 325.000   |
| 21 | 21 | 48.000    |
| 22 | 22 | 148.000   |
| 23 | 23 | 52.000    |
| 24 | 24 | 214.000   |
| 25 | 25 | 207.000   |
| 26 | 26 | 323.000   |
| 27 | 27 | 150.000   |
| 28 | 28 | 1.500.000 |
| 29 | 29 | 123.000   |
| 30 | 30 | 323.000   |
| 31 | 31 | 323.000   |
| 32 | 32 | 154.000   |
| 33 | 33 | 154.000   |
| 34 | 34 | 154.000   |
| 35 | 35 | 154.000   |
| 36 | 36 | 154.000   |
| 37 | 37 | 257.000   |
| 38 | 38 | 324.000   |
| 39 | 39 | 257.000   |
| 40 | 40 | 257.000   |
| 41 | 41 | 257.000   |
| 42 | 42 | 257.000   |
| 43 | 43 | 257.000   |
| 44 | 44 | 49.000    |
| 45 | 45 | 49.000    |
| 46 | 46 | 49.000    |
| 47 | 47 | 49.000    |
| 48 | 48 | 206.000   |
| 49 | 49 | 206.000   |
| 50 | 50 | 66.000    |
| 51 | 51 | 66.000    |

Berdasarkan tabel diatas harga tertinggi terdapat pada zona 28 dengan nilai tanah sebesar Rp. 1.500.000 per meter persegi. Sedangkan nilai tanah terendah terdapat pada zona 19 dengan nilai tanah sebesar Rp. 17.000.

**IV.7 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2014**



**Gambar 7** Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2014

**Tabel 7** Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2014

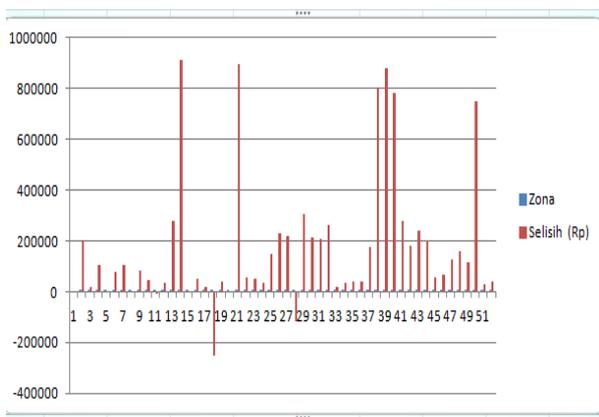
| No | No. Zona | Harga Rata – rata (Rp/m <sup>2</sup> ) | Standar Deviasi |
|----|----------|--|-----------------|
| 1  | 1        | 361.000                                | 16%             |
| 2  | 2        | 35.000                                 | 15%             |
| 3  | 3        | 352.000                                | 5,65%           |
| 4  | 4        | 13.000                                 | 11,56%          |
| 5  | 5        | 323.000                                | 8,16%           |
| 6  | 6        | 253.000                                | 9,15%           |
| 7  | 7        | 14.000                                 | 9,71%           |
| 8  | 8        | 233.000                                | 6,59%           |
| 9  | 9        | 195.000                                | 4,28%           |
| 10 | 10       | 39.000                                 | 5,95%           |
| 11 | 11       | 89.000                                 | 3,10%           |
| 12 | 12       | 487.000                                | 14,00%          |
| 13 | 13       | 1.119.000                              | 15,34%          |
| 14 | 14       | 12.000                                 | 6,56%           |
| 15 | 15       | 111.000                                | 15,16%          |
| 16 | 16       | 46.000                                 | 6,84%           |
| 17 | 17       | 240.000                                | 10,08%          |
| 18 | 18       | 269.000                                | 13,15%          |
| 19 | 19       | 11.000                                 | 12,93%          |
| 20 | 20       | 1.222.000                              | 4,50%           |
| 21 | 21       | 106.000                                | 6,60%           |
| 22 | 22       | 197.000                                | 10,87%          |
| 23 | 23       | 87.000                                 | 6,71%           |
| 24 | 24       | 365.000                                | 16,65%          |
| 25 | 25       | 439.000                                | 5,94%           |
| 26 | 26       | 542.000                                | 1,39%           |
| 27 | 27       | 31.000                                 | 15,11%          |
| 28 | 28       | 1.805.000                              | 17,71%          |
| 29 | 29       | 338.000                                | 3,96%           |
| 30 | 30       | 531.000                                | 28,65%          |
| 31 | 31       | 584.000                                | 2,22%           |
| 32 | 32       | 173.000                                | 8,11%           |
| 33 | 33       | 188.000                                | 15,55%          |
| 34 | 34       | 194.000                                | 3,71%           |
| 35 | 35       | 192.000                                | 15,62%          |
| 36 | 36       | 332.000                                | 10,62%          |
| 37 | 37       | 1.061.000                              | 4,60%           |

|    |    |           |        |
|----|----|-----------|--------|
| 38 | 38 | 1.202.000 | 23,53% |
| 39 | 39 | 1.037.000 | 16,84% |
| 40 | 40 | 533.000   | 5,66%  |
| 41 | 41 | 438.000   | 5,72%  |
| 42 | 42 | 497.000   | 9,39%  |
| 43 | 43 | 454.000   | 3,86%  |
| 44 | 44 | 105.000   | 10,63% |
| 45 | 45 | 117.000   | 7,96%  |
| 46 | 46 | 173.000   | 5,27%  |
| 47 | 47 | 210.000   | 7,56%  |
| 48 | 48 | 321.000   | 22,19% |
| 49 | 49 | 956.000   | 15,96% |
| 50 | 50 | 97.000    | 3,10%  |
| 51 | 51 | 108.000   | 3,46%  |

Berdasarkan tabel diatas harga tertinggi terdapat pada zona 28 dengan nilai tanah sebesar Rp. 1.850.000 per meter persegi. Sedangkan nilai tanah terendah terdapat pada zona 19 dengan nilai tanah sebesar Rp. 11.000.

**IV.8 Analisis Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Pasar Tahun 2009 dan 2014**

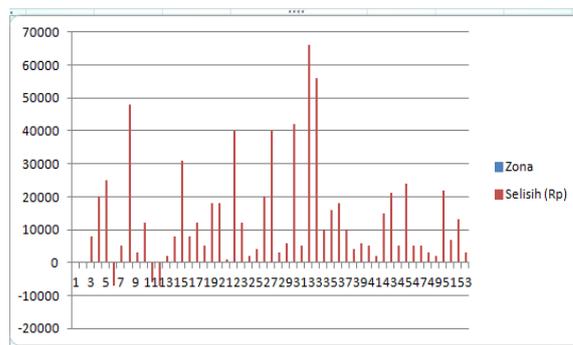
**Gambar 8** Selisih Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan Harga Transaksi Tahun 2009 dan 2014



Zona yang mengalami kenaikan perubahan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 13 sebesar Rp.913.000,00 sedangkan zona yang mengalami penurunan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 17 sebesar Rp.250.000,00. Pada tahun 2009 sampai tahun 2014 terjadi perubahan kenaikan nilai tanah berkisar Rp.180.824. Dan dari jumlah zona keseluruhan, zona yang mengalami kenaikan diatas rata-rata berjumlah 18 zona atau berkisar 35% dari jumlah zona.

**IV.9 Analisis Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2009 dan NJOP 2014**

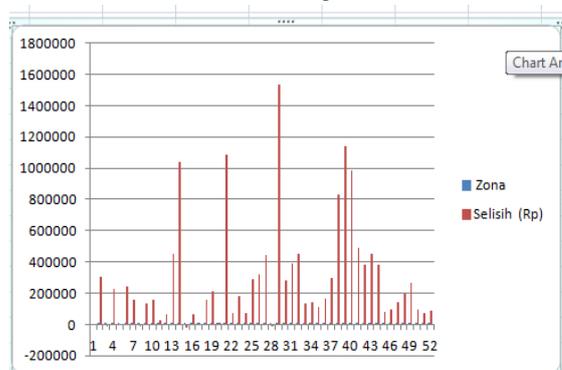
**Gambar9** Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tirto Berdasarkan NJOP Tahun 2009 dan NJOP 2014



Untuk zona yang mengalami kenaikan perubahan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 30 sebesar Rp.66.000,00 dan zona yang mengalami penurunan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 10 sebesar Rp.7.000,00. Pada tahun 2009 sampai tahun 2014 terjadi perubahan kenaikan nilai NJOP berkisar Rp.13.647. Dan dari jumlah zona keseluruhan, zona yang mengalami kenaikan diatas rata-rata berjumlah 18 zona atau berkisar 35%.

**IV.10 Analisis Perbandingan Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Tanah Dan Nilai Jual Objek Pajak Kecamatan Tirto Tahun 2014**

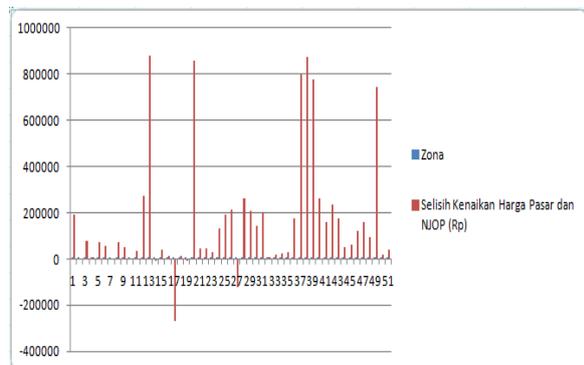
**Gambar IV.8** Perbandingan Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Pasar Dengan NJOP Tahun 2014



Dari gambar di atas dapat dilihat selisih nilai tanah yang terbesar terletak pada zona 28 dengan nilai selisih sebesar Rp.1.539.000,00 dan untuk nilai selisih terendah terletak pada zona 14 dengan nilai selisih sebesar Rp -18.000.

**IV.11 Perbandingan Selisih Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar dan Nilai Tanah Berdasarkan NJOP**

**Gambar 10** Perbandingan Selisih Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Pasar Dan NJOP

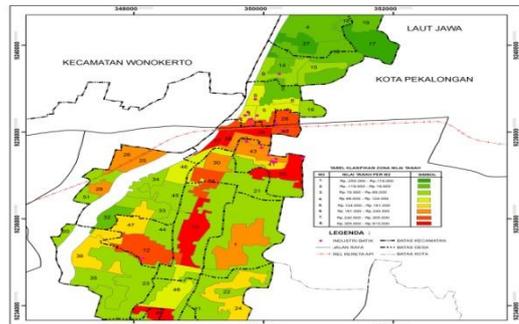


Dari gambar di atas dapat dilihat untuk selisih kenaikan harga pasar dan NJOP yang terbesar terletak pada zona 13 dengan nilai selisih sebesar Rp. 882.000,00. Sedangkan nilai selisih terendah terletak pada zona 18 dengan nilai selisih sebesar Rp. 13,00.

**IV.12 Perkembangan Industri Batik Tahun 2009 sampai 2014**

Industri batik di Kecamatan Tirto mengalami pertambahan unit usaha dimana pada tahun 2009 jumlah industri batik berjumlah 18 Unit sedangkan pada tahun 2014 berjumlah 21 Unit dan kenaikan omset industri batik secara rata-rata pada tahun 2009 dan tahun 2014 sebesar Rp. 318.857.143. Dan untuk persebaran Industri Batik yang terbanyak di Kecamatan Tirto pada tahun 2009 berada pada Desa Karang Jompo yang jumlahnya 7 unit lalu di desa Samburejo ada 6 unit, desa Pacar dan Tegaldowo masing-masing 2 Unit, dan desa Pucung berjumlah 1 unit dan industri batik yang memiliki omset paling besar pada tahun 2009 adalah PT. Unggul Jaya dengan jumlah omset Rp. 2.800.000.000 dan untuk industri batik yang memiliki omset terendah ada pada usaha Maftuchin dengan jumlah omset sebesar Rp. 288.000.000. Dan persebaran Industri Batik yang terbanyak di Kecamatan Tirto pada tahun 2014 berada pada Desa Karang Jompo yang jumlahnya 9 unit lalu di desa Samburejo ada 8 unit, desa Pacar 2 Unit, dan desa Pucung dan Tegaldowo masing-masing berjumlah 1 unit dan industri batik yang memiliki omset paling besar adalah PT. Unggul Jaya dengan jumlah omset Rp. 3.500.000.000 dan untuk industri batik yang memiliki omset terendah ada pada usaha Maftuchin dengan jumlah omset sebesar Rp. 360.000.000.

**IV.13 Klasifikasi Perubahan Nilai Tanah Pada Lokasi Industri Batik**



**Gambar 11** Letak Lokasi Industri Batik

**Tabel 8** Lokasi Industri Batik Pada Perubahan Harga Tanah Per Zona

| Point Industri Batik | Lokasi Zona | Perubahan Harga Tanah (Rp) | Klasifikasi Nilai Tanah |
|----------------------|-------------|----------------------------|-------------------------|
| P1                   | 20          | 897.000                    | Tinggi                  |
| P2                   | 3           | 105.000                    | Sedang                  |
| P3                   | 43          | 197.000                    | Sedang                  |
| P4                   | 3           | 105.000                    | Sedang                  |
| P5                   | 41          | 181.000                    | Sedang                  |
| P6                   | 41          | 181.000                    | Sedang                  |
| P7                   | 12          | 281.000                    | Sedang                  |
| P9                   | 43          | 197.000                    | Sedang                  |
| P10                  | 40          | 276.000                    | Sedang                  |
| P11                  | 40          | 276.000                    | Sedang                  |
| P12                  | 28          | 305.000                    | Tinggi                  |
| P13                  | 28          | 305.000                    | Tinggi                  |
| P14                  | 5           | 76.000                     | Rendah                  |
| P15                  | 3           | 105.000                    | Sedang                  |
| P16                  | 3           | 105.000                    | Sedang                  |
| P17                  | 3           | 105.000                    | Sedang                  |
| P18                  | 43          | 197.000                    | Sedang                  |
| P19                  | 42          | 240.000                    | Sedang                  |
| P20                  | 9           | 45.000                     | Rendah                  |
| P21                  | 8           | 83.000                     | Rendah                  |

Industri batik di Kecamatan Tirto berada pada 9 zona yaitu zona 3, zona 5, zona 8, zona 9, zona 20, zona 28, zona 40, zona 41, dan zona 43 dengan rasio 18 % dari 51 jumlah zona nilai tanah yang ada dengan luas 156,36 Ha. Sedangkan zona yang tidak memiliki industri batik berjumlah 42 zona dengan rasio 82% dari 51 jumlah zona nilai tanah yang ada dengan jumlah luas 1.364,88 Ha

**IV.14 Analisis Statistik**

**IV.14.1 Uji Korelasi Data**

| Correlations    |                |                         |           |        |
|-----------------|----------------|-------------------------|-----------|--------|
|                 |                | Kenaikan Nilai          | Per.Omset |        |
| Kendall's tau_b | Kenaikan Nilai | Correlation Coefficient | 1,000     | ,487** |
|                 |                | Sig. (2-tailed)         | .         | ,004   |
|                 |                | N                       | 21        | 21     |
| Per.Omset       | Kenaikan Nilai | Correlation Coefficient | ,487**    | 1,000  |
|                 |                | Sig. (2-tailed)         | ,004      | .      |
|                 |                | N                       | 21        | 21     |
| Spearman's rho  | Kenaikan Nilai | Correlation Coefficient | 1,000     | ,642** |
|                 |                | Sig. (2-tailed)         | .         | ,002   |
|                 |                | N                       | 21        | 21     |
| Per.Omset       | Kenaikan Nilai | Correlation Coefficient | ,642**    | 1,000  |
|                 |                | Sig. (2-tailed)         | ,002      | .      |
|                 |                | N                       | 21        | 21     |

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

dapat diketahui pada Kendall's tau, nilai signifikan ( $p$ ) sebesar  $0,02 < 0,05$  yang berarti adanya hubungan antara perubahan nilai tanah dengan perkembangan industri batik. Lalu dari tabel diatas pula dapat diketahui pada Spearman's Rho memiliki nilai signifikan ( $p$ ) sebesar  $0,02 < 0,05$  yang berarti bahwa adanya hubungan antara perubahan nilai tanah dengan perkembangan industri batik.

**IV.14.2 Analisis Regresi Linear**

**IV.14.2.1 Deskripsi Statistik**

Descriptive Statistics

|                | Mean        | Std. Deviation | N  |
|----------------|-------------|----------------|----|
| Kenaikan Nilai | 209523,81   | 176550,451     | 21 |
| Per.Omset      | 176000000,0 | 195791726,1    | 21 |

Rata-rata Kenaikan Nilai Tanah pada wilayah yang memiliki industri batik sebesar Rp.209.523,81 dan rata-rata kenaikan omset pada industri batik sebesar Rp.176.000.000.

**IV.14.2.2 Korelasi Pearson**

| Correlations        |                |                |           |
|---------------------|----------------|----------------|-----------|
|                     |                | Kenaikan Nilai | Per.Omset |
| Pearson Correlation | Kenaikan Nilai | 1,000          | ,765      |
|                     | Per.Omset      | ,765           | 1,000     |
| Sig. (1-tailed)     | Kenaikan Nilai | .              | ,000      |
|                     | Per.Omset      | ,000           | .         |
| N                   | Kenaikan Nilai | 21             | 21        |
|                     | Per.Omset      | 21             | 21        |

Korelasi antara kenaikan nilai tanah dengan kenaikan omset batik sebesar 0,765 dengan signifikansi lebih kecil dari 0,01 ( $0,000 < 0,01$ ). Jadi ada hubungan yang positif dan signifikan antara kenaikan harga tanah dan kenaikan omset industri batik tersebut

**IV.14.2.3 Model Summary**

| Model Summary |                   |          |                   |                            |
|---------------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| Model         | R                 | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
| 1             | ,765 <sup>a</sup> | ,585     | ,564              | 116635,543                 |

a. Predictors: (Constant), Per.Omset

besarnya nilai dari R (koefisien korelasi), R square (koefisien determinasi. R square biasa disebut dengan  $R^2$  yang memiliki pengertian bahwa sumbangan pengaruh IV dan DV sebesar 58,5% sedangkan sisanya sebesar 41,5% yang dipegaruhi oleh variabel lain.

**IV.14.2.4 ANOVA**

| ANOVA <sup>a</sup> |            |                |    |             |        |                   |
|--------------------|------------|----------------|----|-------------|--------|-------------------|
| Model              |            | Sum of Squares | df | Mean Square | F      | Sig.              |
| 1                  | Regression | 3,649E+11      | 1  | 3,649E+11   | 26,825 | ,000 <sup>b</sup> |
|                    | Residual   | 2,585E+11      | 19 | 1,360E+10   |        |                   |
|                    | Total      | 6,234E+11      | 20 |             |        |                   |

a. Dependent Variable: Kenaikan Nilai

b. Predictors: (Constant), Per.Omset

berdasarkan uji ANOVA diperoleh nilai F-hitung sebesar 26,825 dengan nilai signifikansi sebesar 0.000. Melihat besarnya nilai signifikansi kurang dari 0.05 maka dapat disimpulkan  $H_1$  diterima dan  $H_0$  ditolak.

**IV.14.2.5 AnalisisCoefficients**

| Coefficients <sup>a</sup> |            |                             |            |                           |       |      |
|---------------------------|------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|
| Model                     |            | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t     | Sig. |
|                           |            | B                           | Std. Error | Beta                      |       |      |
| 1                         | (Constant) | 88099,126                   | 34603,901  |                           | 2,546 | ,020 |
|                           | Per.Omset  | ,001                        | ,000       | ,765                      | 5,179 | ,000 |

a. Dependent Variable: Kenaikan Nilai

Dari tabel diatas terbukti signifikan karena nilai pada Sig. Lebih kecil dari 0,01 ( $0,000 < 0,05$ ). Jadi ada pengaruh antara keberadaan industri batik terhadap perubahan nilai tanah yang terjadi dengan signifikan.

**V. Kesimpulan dan Saran**

**V.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Untuk persebaran nilai tanah di Kecamatan Tirto untuk tahun 2009 yang memiliki klasifikasi rendah sebanyak 28 zona dengan presentasi sebesar 45% dari 51 zona, klasifikasi sedang sebanyak 17 zona dengan presentasi sebesar 33% dari 51 zona dan klasifikasi tinggi sebanyak 6 zona dengan presentasi sebesar dari 51 zona 12% dan nilai tertinggi berada di zona 28 sebesar Rp. 1.500.000 per meter persegi dan untuk zona yang memiliki harga tanah terendah berada di zona 14 sebesar Rp. 15.000- per meter persegi. Dan persebaran nilai tanah di Kecamatan Tirto untuk tahun 2014 zona yang memiliki klasifikasi rendah sebanyak 23 zona dengan presentasi sebesar 45% dari 51 zona, klasifikasi sedang sebanyak 17 zona dengan presentasi sebesar 33% dari 51 zona dan klasifikasi tinggi sebanyak 11 zona dengan presentasi sebesar dari 51 zona 22% dan harga tanah terbesar adalah di zona 28 sebesar Rp. 1.805.000 per meter persegi dan zona yang memiliki harga tanah

- terendah yaitu pada zona 19 sebesar Rp. 11.000- per meter persegi.
2. Industri batik di Kecamatan Tirto mengalami pertumbuhan unit usaha dimana pada tahun 2009 jumlah industri batik berjumlah 18 Unit sedangkan pada tahun 2014 berjumlah 21 Unit dan kenaikan omset industri batik secara rata-rata pada tahun 2009 dan tahun 2014 sebesar Rp.318.857.143. Dan untuk persebaran Industri Batik yang terbanyak di Kecamatan Tirto pada tahun 2009 berada pada Desa Karang Jompo yang jumlahnya 7 unit lalu di desa Samburejo ada 6 unit, desa Pacar dan Tegaldowo masing-masing 2 Unit, dan desa Pucung berjumlah 1 unit dan industri batik yang memiliki omset paling besar pada tahun 2009 adalah PT.Unggul Jaya dengan jumlah omset Rp.2.800.000.000 dan untuk industri batik yang memiliki omset terendah ada pada usaha Maftuchin dengan jumlah omset sebesar Rp.288.000.000. Dan persebaran Industri Batik yang terbanyak di Kecamatan Tirto pada tahun 2014 berada pada Desa Karang Jompo yang jumlahnya 9 unit lalu di desa Samburejo ada 8 unit, desa Pacar 2 Unit, dan desa Pucung dan Tegaldowo masing-masing berjumlah 1 unit dan industri batik yang memiliki omset paling besar adalah PT.Unggul Jaya dengan jumlah omset Rp.3.500.000.000 dan untuk industri batik yang memiliki omset terendah ada pada usaha Maftuchin dengan jumlah omset sebesar Rp.360.000.000.
  3. Berdasarkan hasil korelasi Kendall's tau, ada hubungan yang signifikan antara perubahan nilai tanah dengan perkembangan industri batik dan begitu pula berdasarkan hasil korelasi Spearman's Rho terdapat juga hubungannya yang signifikan artinya semakin tinggi omset dari industri batik maka nilai tanah akan memiliki nilai yang tinggi pula dan melalui uji regresi linear, pengaruh adanya perkembangan industri batik terbukti memengaruhi perubahan nilai tanah di Kecamatan Tirto. Besarnya kontribusi pengaruh perkembangan industri batik terhadap perubahan nilai tanah sebesar 58,5%;  $R^2 = 0,585$ ;  $\beta = 0,001$ ;  $p < 0,01$ .

## V.2 Saran

Setelah melakukan kegiatan penelitian tugas akhir ini, maka beberapa saran yang dapat diberikan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan Zona Nilai Tanah adalah sebagai berikut :

1. Sebelum melakukan penelitian sebaiknya terlebih dahulu memastikan data yang kita butuhkan pada kantor pemerintahan terkait benar-benar ada.

2. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan sampel yang tersebar di seluruh wilayah penelitian dan data transaksi jual beli secara nyata dengan sampel yang tersebar seluruh wilayah penelitian.
3. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli dengan kerapatan sampel yang lebih dekat lagi dan tersebar diseluruh wilayah penelitian supaya benar-benar mencerminkan harga tanah di lapangan.
4. Bagi pembeli tanah sebaiknya lebih pintar dalam membeli tanah karena pasar dapat menaikkan harga jual tanah yang sangat jauh berbeda dari harga nilai jual objek pajak.

## Daftar Pustaka

- Pakaya, Ihsan. 2014. *Evaluasi Perubahan Nilai Tanah dan Penggunaan Tanah Pasca Program Konsolidasi Tanah perkotaan (KTP) Studi Kasus : Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya*. Tugas Akhir. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi UNDIP
- Pratiwi, Erita. 2013. *Tugas Akhir : Perkembangan Batik Pekalongan Tahun 1950-1970* : Program Studi Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Semarang
- Sujarto, Djoko. 1982. *Pengembangan Wilayah dan Masalah Penggunaan Tanah*. Diktat Kuliah, Bandung. Jurusan Planologi FTSP-ITB.
- Dewi, Tiara Imas Mahardika. 2014. *Paper : Analisis Masalah Lingkungan Oleh Pencemaran Air Sungai Di Kawasan Industri batik (Studi Empiris : Sungai Di Kelurahan Pasirsari Kota Pekalongan)*. Universitas Semarang