

## ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH TAHUN 2012 – 2017 AKIBAT BENCANA BANJIR ROB DI KECAMATAN SAYUNG KABUPATEN DEMAK

Ajeng Dyah Setyowati Sri Utomo, Sawitri Subiyanto, Fauzi Janu A. \*)

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788  
Email : ajengdyahs95@gmail.com

### ABSTRAK

Kecamatan Sayung memiliki luas wilayah seluas 78,80 km<sup>2</sup>, terbagi menjadi 20 desa. Kecamatan Sayung memiliki berbagai bentuk penggunaan lahan, dari banyaknya penggunaan lahan penting mulai dari pemukiman, industri, jalan dan fasilitas umum lainnya (BAPPEDA Kabupaten Demak, 2007). Letak Kecamatan Sayung berada di pesisir Pulau Jawa yang memungkinkan terjadinya bencana banjir pasang atau banjir rob yang diakibatkan karena turunnya permukaan tanah yang berada di pesisir laut serta naiknya air laut atau pasang yang terjadi. Banjir pasang atau banjir rob menyebabkan menurunnya fungsi penggunaan lahan lahan akibat tergenangnya tanah dan menimbulkan berbagai masalah di wilayah tersebut. Menurunnya fungsi penggunaan lahan tidak akan lepas dari perubahan nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Sayung.

Penelitian dilakukan untuk mengetahui perubahan nilai tanah yang terjadi dari tahun 2012 - 2017 serta pengaruh banjir pasang atau banjir rob terhadap perubahan nilai tanah. Analisis dilakukan dengan melakukan pembuatan zona nilai tanah tahun 2017 dengan menggunakan zonasi awal dari BPN Kabupaten Demak dan melakukan *overlay* dengan peta zona nilai tanah tahun 2012 untuk dilakukan analisis perubahan nilai tanah. Selanjutnya peta perubahan nilai tanah di *overlay* dengan peta banjir rob untuk mengetahui pengaruh rob terhadap perubahan nilai tanah.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat 67 zona nilai tanah berdasarkan survei transaksi harga tanah dan 9 zona nilai tanah yang terdampak banjir rob di Kecamatan Sayung tahun 2017. Pada tahun 2012 terdapat 20 zona nilai tanah di Kecamatan Sayung. Dari analisis perubahan nilai tanah tahun 2017 dan tahun 2012, perubahan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 48 sebesar 2468% terletak di Desa Sayung, Desa Loireng dan Desa Tambakroto, perubahan nilai tanah terendah terjadi pada zona 10 sebesar 85% terletak di Desa Gemulak. Sedangkan perubahan zona nilai tanah kaitannya dengan banjir rob, perubahan nilai tanah tertinggi terdapat pada zona 34 dengan mengalami penurunan sebesar 80 % yang terletak di Desa Sriwulan, Desa Purwosari dan Desa Bedono.

**Kata Kunci** : Banjir rob, Perubahan Nilai Tanah, Sayung, Zona Nilai Tanah.

### ABSTRACT

*Sayung Subdistrict has an area with the 78.80 km<sup>2</sup>, divided into 20 villages. Sayung has various lines of land use, through the numbers of important land use, starting from the settlements, industries, roads and other public facilities (BAPPEDA, Demak District 2007). Sayung Subdistrict is located on the coastal of Java Island which allows the occurrence of tidal floods that caused by the subsidence of land surface which is on the coast of the sea and also caused by the increase of the sea or tide that occurred. Tidal floods causing the decrease of lands-use function due to the inundated land and cause problems in that region. The decrease of the land-use function can not be separated from the change of the land value that occurred in Sayung Subdistrict.*

*This research was conducted to know the change of the land value that occurred from 2012 - 2017 and also the impact of the tidal floods on the change of the land value. The analysis was done by making the land value zone of 2017 by using the initial zoning from BPN of Demak District and doing the overlay with the map of the land value zone of 2012 to analyze the changes of the land value. Hereinafter, the map of the land value changes was overlaid with the map of tidal floods to know the impact of the tidal floods towards the land value changes.*

*The result of this research showed that there are 67 zones of the land value based on the transaction price survey and 9 zones of land value which were impacted by the tidal floods in Sayung Subdistrict in 2017. In 2012, there were 20 land value zones of land value in Sayung Subdistrict. From the analysis of the land value changes in 2017 and 2012, the highest land value changes lies in the land value zone 48 in the amount of 2468% which located in Sayung Village, Loireng Village, and Tambakroto Village, the lowest land value changes was also occurred in land value zone 10 in the amount of 85% which located in Gemulak Village. While the connection between the change of the land value zone and the tidal floods, the highest land value changes was occurred in land value zone 34 with a decrease of 90% which located in Sriwulan Village, Purwosari Village, and Bedono Village*

**.Keywords** : Land Value Changes, Sayung, Land Value Zone, Tidal Floods.

\*) Penulis, Penanggung Jawab jawab

## I. Pendahuluan

### I.1. Latar Belakang

Kehidupan manusia di bumi tidak akan lepas dari keterbutuhan akan tanah. Tanah merupakan salah satu dari banyak sumber daya alam yang keberadaannya menjadi penting untuk kebutuhan pokok manusia, karena pada dasarnya semua perilaku yang dilakukan manusia erat hubungannya dengan keberadaan tanah. Tidak dipungkiri bahwa kebutuhan manusia akan tanah akan meningkat seiring berkembangnya jaman terutama pada Kecamatan Sayung, Demak.

Kecamatan Sayung merupakan salah satu daerah di Kabupaten Demak yang memiliki 20 desa, secara administratif luas daerah kecamatan Sayung seluas 78.80 km<sup>2</sup>. Mengingat kecamatan Sayung berada di kawasan pantai utara tidak menutup kemungkinan dari tahun ke tahun pembangunan yang terjadi semakin pesat dan menyebabkan keterbutuhan akan tanah semakin besar. Selaras dengan adanya pembangunan yang ada, perubahan nilai tanah akan senantiasa berubah mengikuti penggunaan tanah yang ada.

Perubahan nilai tanah di Kecamatan Sayung tidak hanya karena proses pengembangan dalam bidang pembangunan, namun dari letak administrasi kecamatan Sayung berbatasan langsung dengan Laut Jawa atau lebih tepatnya kecamatan Sayung merupakan wilayah pesisir dari Kabupaten Demak yang memungkinkan terjadinya bencana banjir rob yang diakibatkan karna turunnya permukaan tanah yang berada di pesisir laut. Akibat dari banjir rob menyebabkan menurunnya fungsi lahan akibat tergenangnya tanah karena naiknya permukaan air laut di saat pasang atau rob yang telah menyebabkan berbagai masalah di daerah tersebut salah satunya adalah adanya perubahan nilai tanah dari tahun ke tahun. Oleh karena itu dengan adanya penelitian ini pada akhirnya dapat diketahui pengaruh banjir rob terhadap perubahan nilai tanah dan perubahan zona nilai tanah dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2017.

Penelitian ini penting dilakukan untuk mengetahui nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Sayung yang disebabkan oleh berbagai faktor, salah satunya adalah banjir rob. Hal ini menyebabkan nilai tanah di Kecamatan Sayung mengalami perubahan, baik itu mengalami kenaikan nilai tanah walaupun penurunan nilai tanah. Oleh sebab itu, dilakukan penelitian ini untuk mengetahui seberapa besar perubahan nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Sayung.

### I.2. Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perubahan nilai tanah dan zona nilai tanah tahun 2012 dan 2017 berdasarkan harga pasar wajar di Kecamatan Sayung?

2. Bagaimana perubahan nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Sayung yang dipengaruhi oleh banjir rob?

### I.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui seberapa besar nilai tanah tahun 2012 dan 2017 berdasarkan harga pasar wajar dan mengetahui seberapa besar perubahan nilai tanah tahun 2012-2017 di Kecamatan Sayung
2. Mengetahui seberapa besar dampak terjadinya banjir rob terhadap zona nilai tanah di Kecamatan Sayung.

### I.4. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah sebagai berikut :
  - a. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak dengan melakukan survei lapangan dalam kurun waktu 1 tahun selama tahun 2017.
  - b. Peta ZNT tahun 2012, Peta Administrasi tahun 2016 Kabupaten Demak yang diperoleh dari BPN Kabupaten Demak.
  - c. Data NJOP tanah tahun 2017 yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKKAD) Kabupaten Demak.
  - d. Peta Rob Kabupaten Demak tahun 2012 didapat dari BPN Kabupaten Demak.
2. Lingkup daerah penelitian adalah Kecamatan Sayung yang memiliki 20 desa, namun difokuskan pada zona yang terkena banjir rob.
3. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan *property* tertentu atau khusus.
4. Metode yang digunakan dalam pengolahan data adalah metode tumpang tindih atau *overlay*.
5. Faktor penentu nilai tanah adalah faktor adanya banjir rob tanpa memperhitungkan ketinggian banjir rob yang terjadi.

## II. Tinjauan Pustaka

### II.1. Penilaian Tanah

Pengertian nilai tanah dibedakan antara tanah yang diusahakan (*improved land*) dan tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai tanah yang tidak diusahakan adalah harga tanah tanpa bangunan di atasnya. Sedang nilai tanah yang diusahakan adalah harga tanah ditambah dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya (Sukanto 1985, dalam Ernawati 2005).

Nilai tanah dan harga tanah pada dasarnya memiliki hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung akan lebih rendah karena tingkat

kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari property tersebut (Lazirosa, 2002). Perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor - faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktifitas ekonomis tanah tersebut yang nantinya akan menjadi penentu dari nilai dan harga tanah.

**II.2. Metode Penilaian Tanah**

Dalam penilaian properti dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

- a. Metode Pendekatan Perbandingan Harga Pasar
- b. Metode Pendekatan Biaya
- c. Metode Pendekatan Pendapatan.

Namun berdasarkan sifatnya, penilaian dapat dibedakan dengan dua cara (Dimitri, 2015), yaitu :

- a. Penilaian massal
 

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation*).
- b. Penilaian individual
 

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan *Computer Assisted Valuation* (CAV) namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

**II.3. Nilai Jual Objek Pajak**

Nilai Jual Pajak (NJOP) menurut Oentung (2012) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual-beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis atau nilai perolehan baru.

Penetapan NJOP berdasarkan penilaian objek dilakukan dengan menggunakan 3 metode (Reyzhi, 2011 dalam Veradina, 2013), yaitu :

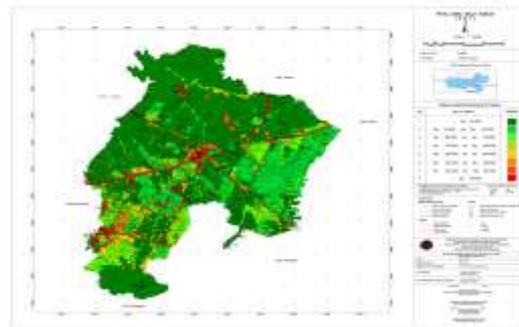
- a. Metode Pendekatan Data Pasar (untuk NJOP Bumi)
- b. Metode Pendekatan Biaya (untuk NJOP Bangunan)

c. Metode Pendapatan Kapitalisasi Pendapatan

**II.4. Zona Nilai Tanah**

Peta Zona Nilai Tanah menggunakan teknik spasial dalam membuat zona-zona yang berbentuk luasan atau *polygon* yang mewakili nilai tanah tertentu sesuai dengan kondisi nyata di lapangan yang berasal dari nilai transaksi jual beli. Peta Zona Nilai Tanah ini dibuat dengan menggunakan alat bantu Sistem Informasi Geografis yang dapat mengolah data titik koordinat nilai tanah menjadi klasifikasi harga tanah dalam bentuk zona untuk membedakan nilai tanah pada masing-masing zona (Ibnu, 2015).

Peta ZNT merupakan peta yang nantinya menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang mempunyai Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi atas batas penguasaan dan pemilikan objek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa atau keluarahan. Skala yang dipakai dalam Peta ZNT ini yaitu 1 : 2000 atau 1 : 2500 untuk sektor pedesaan dan untuk daerah perkotaan adalah skala 1 : 1000 atau skala yang lebih besar sesuai dengan kebutuhan. Berikut merupakan Peta ZNT Kabupaten Demak Tahun 2015 pada Gambar 1.



Gambar 1 Peta ZNT Kab. Demak (BPN Kabupaten Demak)

**II.5. NIR (Nilai Indikasi Rata-rata)**

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) menurut Ibnu (2015) adalah nilai pasar wajar rerata yang mewakili atas nilai tanah di dalam suatu ZNT. Penyesuaian nilai tanah untuk menentukan NIR, untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut. Untuk hasil hitungan yang memiliki satu atau dua data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR dari ZNT lain terdekat, dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan luas bidang tanah.

**II.6. Banjir Rob**

Banjir Pasang Air laut (rob) adalah pola fluktuasi muka air laut yang dipengaruhi oleh gaya tarik benda - benda angkasa, terutama oleh Bulan dan Matahari terhadap massa air laut di Bumi (Sunarto, 2003 dalam Desmawan, 2012).

Menurut Suryanti dan Marfai (2008) dalam Desmawan (2012), dampak banjir rob adalah terganggunya aktivitas keseharian termasuk kegiatan rumah tangga, terganggunya aksesibilitas jalan dan keterbatasan penggunaan sarana dan prasarana. Dampak banjir rob membuat infrastruktur pantai yang ada menjadi rusak dikarenakan adanya abrasi pantai, akibat dari itu penduduk sekitar pesisir akan kehilangan tempat tinggal dan mata pencaharian. Tidak hanya itu, banjir rob juga menyebabkan adanya perubahan penggunaan lahan, yang awalnya lahan tersebut adalah lahan pertanian, akibat adanya banjir rob maka lahan pertanian tersebut menjadi tambak dan menyebabkan masyarakat mengalami kerugian dari segi ekonomi.

**III. Metodologi Penelitian**

**III.1. Perangkat Penelitian**

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu :

1. Perangkat keras (*hardware*)
  - a. GPS *Handheld* yang digunakan untuk pengambilan sampel.
  - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
    - 1) Merek Laptop : ASUS
    - 2) Sistem Operasi : Windows 10
    - 3) Processor : Intel(R) Core (TM) i5-6200U CPU @ 2.30Hz
    - 4) RAM : 4.00 GB
    - 5) Hardisk : 500 GB
    - 6) Kamera *Handphone* untuk mengambil foto lokasi sampel.
2. Perangkat lunak (*software*)
  - a. Microsoft Office (Ms. Word 2013, Ms. Visio 2013, Ms. Excel 2013) untuk pengolahan data dan penyusunan skripsi.
  - b. ArcGis 10.4 digunakan untuk pengolahan dan pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.

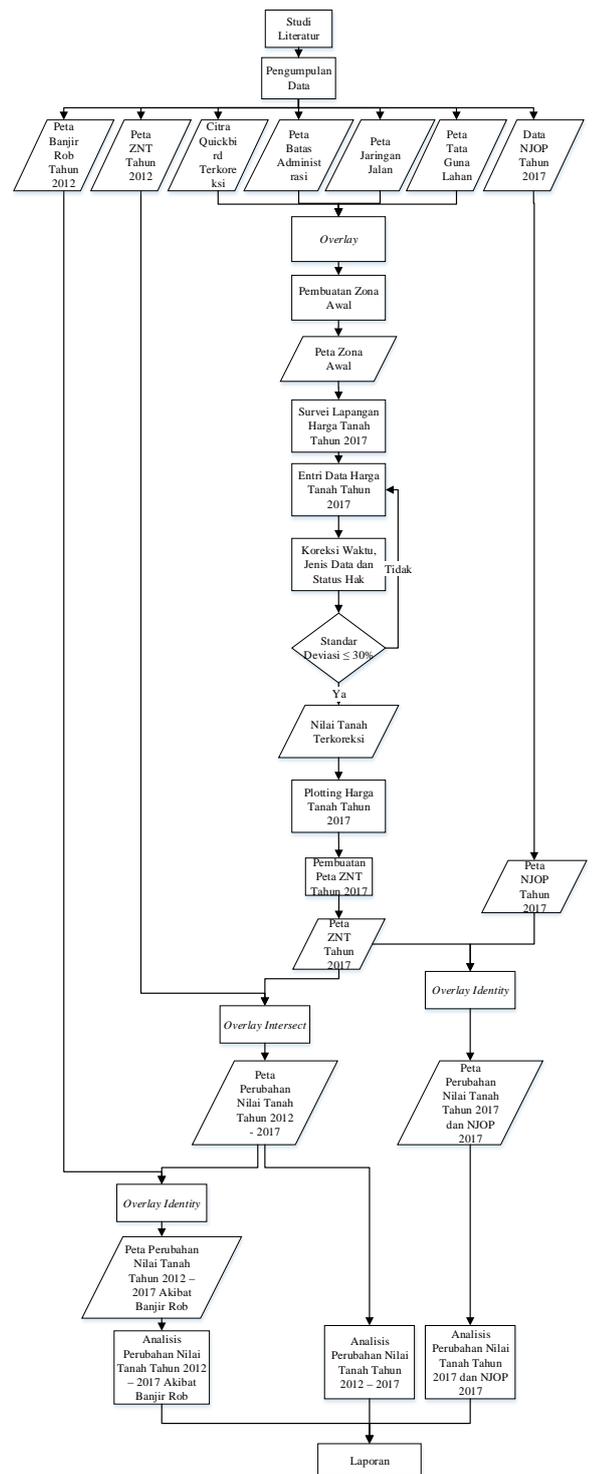
**III.2. Data Penelitian**

Data-data penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Data Spasial
  - a. Citra Satelit Quickbird telah terkoreksi diperoleh dari BPN Kabupaten Demak tahun 2016 yang diperoleh dari BPN Kabupaten Demak.
  - b. Peta Administrasi Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak tahun 2016 yang diperoleh dari BPN Kabupaten Demak.
  - c. Peta Banjir Rob di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak tahun 2012 yang diperoleh dari BPN Kabupaten Demak.
  - d. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak tahun 2012 yang diperoleh dari BPN Kabupaten Demak.
2. Data Non Spasial
  - a. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Sayung yang diperoleh dari survei lapangan dalam kurun waktu 1 tahun selama tahun 2017.
  - b. Data NJOP tahun 2017 yang diperoleh dari Kantor DPPKAD Kabupaten Demak.

**III.3. Diagram Alir Penelitian**

Pada Gambar 2 dijelaskan proses penelitian dalam bentuk diagram alir.



Gambar 2 Diagram Alir Penelitian

Adapun tahapan penelitian ini secara garis besar, yaitu:

1. Pembuatan Zona Awal  
Zona awal di bawah ini didapat dari BPN Kab. Demak yang awalnya terdiri dari 69 zona khusus untuk Kecamatan Sayung yang kemudian diperbarui dengan menjadi 67 zona. Zonasi awal ini dilakukan dengan tujuan mempermudah dilakukannya survei lapangan harga tanah tahun 2017 yang nantinya akan menjadi peta zona nilai tanah Kecamatan Sayung tahun 2017. Batas antar zona dalam pembuatannya berdasarkan karakteristik kemiripan sifat-sifat lahan.
2. Survei Lapangan Data Harga Tanah  
Setelah pembuatan zona awal yang merupakan acuan dari survei lapangan data harga tanah, selanjutnya survei lapangan dilakukan dengan cara melakukan wawancara kepada responden, penentuan jumlah responden ini didasarkan atas aturan luasan dari tiap zona. Kegiatan ini dilakukan untuk mengetahui informasi tentang nilai transaksi dan penawaran tanah yang terjadi di pasaran.  
Sampel yang diambil bergantung pada luasan dari satu zona, minimal sampel yang diambil berjumlah 3 data dan maksimal jumlah sampel adalah 12 data. Pada penelitian ini terdapat total 447 titik sampel.
3. Perhitungan Nilai Tanah Perhitungan  
Nilai tanah dilaksanakan dengan mengoreksi data hasil survei lapangan dengan unsur-unsur penyesuaian yang ditetapkan, sehingga didapat nilai tanah terkoreksi dalam satuan Rupiah/m<sup>2</sup>.
  - a. Penyesuaian Status Hak  
HM = 0%  
HGB/HGU = 5%  
Tanah Adat = 10%
  - b. Koreksi Data Transaksi  
Data transaksi : koreksi = 0%  
Data penawaran : koreksi = -10%
  - c. Koreksi Waktu Transaksi  
Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya. Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun.
  - d. Harga Tanah per Meter Persegi Nilai tanah per meter dapat dihitung setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dengan cara membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah.
  - e. Harga Tanah per Meter Persegi Nilai tanah per meter dapat dihitung setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dengan cara membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah.
4. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah  
Pembuatan Peta ZNT berdasarkan harga transaksi NIR pada tahun 2017 dan 2012 dan NJOP pada tahun 2017.
5. Peta Perubahan ZNT Tahun 2012-2017

Pembuatan peta ini dilakukan dengan cara *overlay intersect* pada peta tahun 2012 dan 2017 yang selanjutnya dilakukan perhitungan selisih.

6. Perubahan Nilai Tanah Akibat Banjir Rob  
Setelah diketahui peta perubahan zona nilai tanah, peta tersebut kemudian dilakukan *overlay identity* yang akan diketahui daerah yang terdampak rob dan berapa besar nilai perubahan pada zona tersebut.
7. Analisis Perubahan Nilai Tanah Tahun 2012 – 2017  
Setelah didapatkan peta perubahan zona nilai tanah tahun 2012 – 2017 kemudian untuk mengetahui perubahan yang terjadi adalah dengan melakukan analisis perubahan zona dan nilai tanah dengan mencari selisih perubahan nilai tanah untuk tiap desa di Kecamatan Sayung.
8. Analisis Perubahan Nilai Tanah Tahun 2012 – 2017 Akibat Banjir Rob  
Untuk mendapatkan perubahan nilai yang terjadi dilakukan analisis untuk setiap desa yang terdampak banjir rob dan kemudian dilakukan perhitungan selisih perubahan dari tahun 2012 dan 2017.
9. Analisis Perubahan Nilai Tanah Tahun 2017 dan NJOP 2017  
Analisis perubahan dilakukan dengan cara mencari selisih nilai tanah tahun 2017 dengan NJOP tahun 2017, selanjutnya dilakukan analisis perubahan dengan mencari selisih dari nilai tanah tahun 2017 dan NJOP tahun 2017.

#### IV. Hasil dan Pembahasan

##### IV.1. Analisis Sebaran Nilai Tanah

###### IV.1.1 Analisis berdasarkan NIR

NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) merupakan nilai rata-rata dalam tiap zona yang diketahui dari hasil penjumlahan harga tanah di satu zona yang dikemudian dibagi dengan jumlah titik sampel di dalam satu zona tertentu. Dapat dijelaskan pada Tabel 1 merupakan nilai NIR tertinggi dan terendah setiap desa.

Tabel 1 NIR Tertinggi dan Terendah di setiap Desa di Kecamatan Sayung

No	Desa	Harga Tanah (Rp)		Luas (ha)
		Tertinggi	Terendah	
1	Banjarsari	927.000	37.000	541
2	Bedono	78.000	26.000	739
3	Bulusari	942.000	75.000	234
4	Dombo	486.000	73.000	185
5	Gemulak	976.000	37.000	406
6	Jetaksari	456.000	72.000	219
7	Kalisari	1.053.000	72.000	377
8	Karangasem	1.053.000	75.000	194
9	Loireng	976.000	49.000	389

Tabel 1 NIR Tertinggi dan Terendah di setiap Desa di Kecamatan Sayung (Lanjutan)

No	Desa	Harga Tanah (Rp)		Luas (ha)
		Tertinggi	Terendah	
10	Pilangsari	514.000	145.000	313
11	Prampelan	1.053.000	79.000	204
12	Purwosari	1.630.000	26.000	432
13	Sayung	1.630.000	79000	485
14	Sidogemah	976.000	36.000	661
15	Sidorejo	927.000	37.000	844
16	Sriwulan	1.630.000	26.000	207
17	Surodadi	85.000	37.000	645
18	Tambakroto	976.000	79.000	333
19	Timbulsloko	78.000	35.000	614
20	Tugu	218.000	35.000	334

IV.1.2 Analisis berdasarkan NJOP

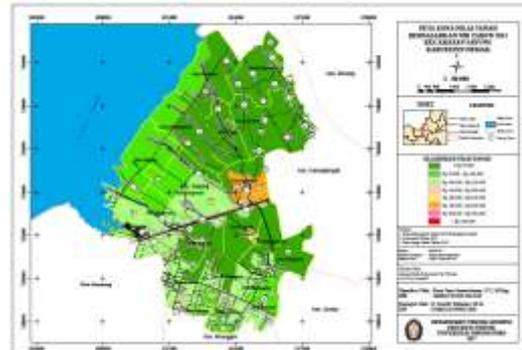
Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan pajak suatu tanah dan bangunan yang nantinya akan dibayarkan sesuai dengan kondisi tanah itu di lapangan. Data NJOP berasal dari pemerintah daerah setempat. Tabel 2 berikut merupakan hasil NJOP di setiap desa.

Tabel 2 NJOP Tertinggi dan Terendah di setiap Desa di Kecamatan Sayung

No	Desa	Harga Tanah (Rp)		Luas (ha)
		Tertinggi	Terendah	
1	Banjarsari	36.000	4.000	541
2	Bedono	48.000	2.000	739
3	Bulusari	64.000	20.000	234
4	Dombo	48.000	20.000	185
5	Gemulak	614.000	5.000	406
6	Jetaksari	48.000	20.000	219
7	Kalisari	64.000	20.000	377
8	Karangasem	64.000	20.000	194
9	Loireng	614.000	5.000	389
10	Pilangsari	338.000	125.000	313
11	Prampelan	64.000	20.000	204
12	Purwosari	614.000	5.000	432
13	Sayung	614.000	14.000	485
14	Sidogemah	614.000	2.000	661
15	Sidorejo	36.000	7.000	844
16	Sriwulan	614.000	4.000	207
17	Surodadi	20.000	4.000	645
18	Tambakroto	614.000	14.000	333
19	Timbulsloko	7.000	2.000	614
20	Tugu	48.000	5.000	334

IV.2. Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Sayung Tahun 2012

Gambar 3 di bawah ini menunjukkan peta ZNT tahun 2012 yang terbagi dalam 18 zona yang masing-masingnya memiliki nilai NIR berbeda-beda.



Gambar 3 Peta ZNT Tahun 2012

Pada Tabel 3 di bawah ini akan dijelaskan nilai tanah pada masing-masing zona.

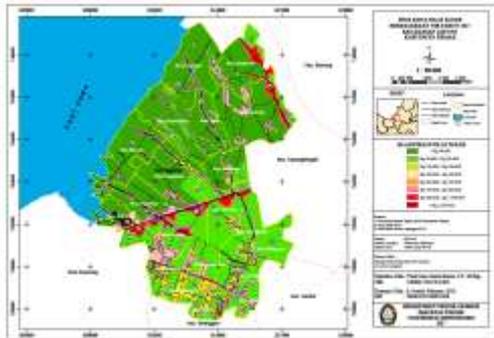
Tabel 3 Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2012

No	Zona	LUAS (Ha)	NIR (Rp)
1	4	7	69.000
2	5	6	76.000
3	6	65	80.000
4	7	87	126.000
5	8	27	234.000
6	9	165	109.000
7	14	144	337.000
8	15	18	135.000
9	17	8	115.000
10	19	39	90.000
11	71	584	538.000
12	88	219	133.000
13	100	36	43.000
14	102	10.543	38.000
15	104	10.543	68.000
16	111	10.543	122.000
17	124	15.856	260.000
18	125	15.856	50.000

Berdasarkan pada tabel di atas diketahui bahwa pada tahun 2012 nilai tanah per m<sup>2</sup> tertinggi berada di zona 71 yaitu sebesar Rp 538.000,00 dan yang paling rendah berada di zona 102 yaitu sebesar Rp 38.000,00. Pada zona 71 penggunaan tanah yang digunakan adalah untuk perindustrian dan pemukiman yang letaknya berada di pinggir jalan pantura Semarang – Demak. Selanjutnya pada zona 102 penggunaan tanah yang dominan adalah tambak yang berada di pesisir Kecamatan Sayung.

**IV.3. Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Sayung Tahun 2017**

Gambar 4 di bawah ini menunjukkan peta ZNT tahun 2012 yang terbagi dalam 67 zona yang masing-masingnya memiliki nilai NIR berbeda-beda.



Gambar 4 Peta ZNT Tahun 2017

Pada tabel 4 di bawah ini akan dijelaskan nilai tanah (NIR) tiap zona.

Tabel 4 Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2017

Zona	NIR (Rp)	Zona	NIR (Rp)
1	85.000	35	858.000
2	72.000	36	83.000
3	939.000	37	79.000
4	977.000	38	289.000
5	386.000	39	123.000
6	220.000	40	440.000
7	75.000	41	564.000
8	145.000	42	878.000
9	78.000	43	456.000
10	39.000	44	1.053.000
11	834.000	45	218.000
12	68.000	46	35.000
13	37.000	47	251.000
14	37.000	48	976.000
15	44.000	49	393.000
16	927.000	50	370.000
17	51.000	51	73.000
18	127.000	52	942.000
19	144.000	53	486.000
20	370.000	54	193.000
21	214.000	55	938.000
22	190.000	56	514.000
23	48.000	57	757.000
24	711.000	58	132.000
25	310.000	59	39.000
26	1.630.000	60	38.000
27	897.000	61	76.000

Tabel 4 Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2017 (Lanjutan)

Zona	NIR (Rp)	Zona	NIR (Rp)
28	199.000	62	881.000
29	392.000	63	837.000
30	385.000	64	78.000
31	165.000	65	75.000
32	86.000	66	868.000
33	36.000	67	81.000
34	26.000		

Pada zona nilai tanah tahun 2017 terbagi menjadi 67 zona, nilai rata-rata tertinggi terdapat pada zona 26 yaitu sebesar Rp 1.630.000,00 yang merupakan wilayah perindustrian yang terletak di Desa Sayung, selanjutnya untuk nilai rata-rata terendah terdapat pada zona 34 yaitu sebesar Rp 26.000,00 yang merupakan wilayah yang penggunaan tanahnya berupa tambak yang terletak di Desa Sriwulan, Desa Purwosari dan Desa Bedono.

**IV.4. Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP 2017**

Tabel 5 di bawah akan menjelaskan zona nilai tanah berdasarkan NJOP pada tahun 2017.

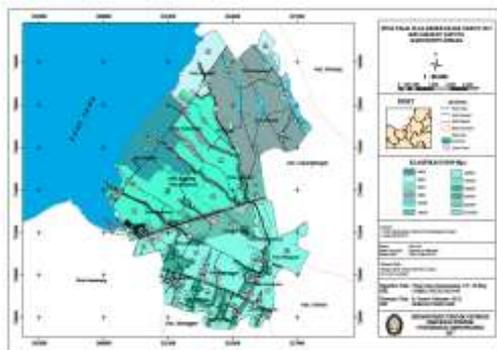
Tabel 5 NJOP Tahun 2017

Zona	NJOP (Rp)	Zona	NJOP (Rp)
1	20.000	35	82.000
2	20.000	36	14.000
3	614.000	37	20.000
4	48.000	38	36.000
5	36.000	39	20.000
6	48.000	40	48.000
7	20.000	41	36.000
8	20.000	42	48.000
9	7.000	43	36.000
10	5.000	44	64.000
11	10.000	45	48.000
12	10.000	46	5.000
13	7.000	47	82.000
14	4.000	48	614.000
15	2.000	49	48.000
16	36.000	50	36.000
17	10.000	51	20.000
18	4.000	52	36.000
19	20.000	53	36.000
20	20.000	54	48.000
21	48.000	55	48.000
22	20.000	56	48.000
23	4.000	57	64.000
24	82.000	58	20.000

Tabel 5 NJOP Tahun 2017 (Lanjutan)

Zona	NJOP (Rp)	Zona	NJOP (Rp)
25	48.000	59	4.000
26	614.000	60	4.000
27	48.000	61	48.000
28	20.000	62	14.000
29	48.000	63	14.000
30	48.000	64	4.000
31	20.000	65	20.000
32	5.000	66	48.000
33	5.000	67	14.000
34	5.000		

Untuk harga tanah berdasarkan NJOP dapat ditentukan bahwa nilai NJOP yang memiliki nilai paling tinggi terletak di daerah yang penggunaan lahannya merupakan wilayah pemukiman dan daerah industri, yang terletak di zona 3, 26, dan 48 dengan nilai sebesar Rp 614.000,00 terletak di Desa Sayung, Desa Sriwulan, Desa Purwosari, dan Desa Loireng. Sedangkan nilai NJOP terendah berada di Desa Bedono dan Desa Timbulsloko yang merupakan memiliki karakteristik berupa wilayah tambak yang terletak di pesisir laut dengan nilai NJOP sebesar Rp 2000,00. Gambar 5 merupakan zona nilai tanah berdasarkan NJOP tahun 2017.



Gambar 5 Peta ZNT Berdasarkan NJOP Tahun 2017

**IV.5. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2012 – 2017**

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar perubahan baik kenaikan maupun penurunan nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Sayung. Analisis yang dilakukan adalah menghitung selisih antara nilai tanah tahun 2012 dan tahun 2017. Tabel 6 di bawah akan menjelaskan perubahan zona dan perubahan nilai tanah tahun 2012 – 2017.

Tabel 6 Perubahan NIR Tahun 2012 – 2017

No	Zona 2012	Zona 2017	NIR 2012 (Rp)	NIR 2017 (Rp)	Persentase Perubahan (%)	Nilai
1	102	48	38.000	976.000	2.468	Tertinggi
2	124	10	260.000	39.000	-85	Terendah

Dari tabel 6 dapat disimpulkan bahwa perubahan terbesar dengan perubahan sebesar Rp 938.000,00 terjadi pada zona 48 pada tahun 2017 dan terpecah menjadi 3 zona pada tahun 2012. Zona 48 merupakan lahan kosong dan pemukiman yang terletak di sepanjang jalan pantura Semarang – Demak yaitu Desa Sayung, Desa Loireng, dan Desa Tambakroto. Sedangkan perubahan nilai tanah terkecil berada pada zona 10 dengan perubahan sebesar Rp 221.000,00 yang terletak di Desa Gemulak dan penggunaan lahannya berupa tambak. Gambar 6 merupakan peta perubahan nilai tanah dari tahun 2012-2017.



Gambar 6 Peta Perubahan ZNT Tahun 2012 – 2017

**IV.6. Analisis Perubahan Nilai Tanah Diakibatkan Banjir Rob**

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh banjir rob yang terjadi di beberapa desa di Kecamatan Sayung. Analisis yang dilakukan adalah menghitung selisih antara nilai tanah tahun 2012 dan tahun 2017 pada desa yang terdampak banjir rob. Tabel 7 menjelaskan perubahan nilai tanah diakibatkan banjir rob.

Tabel 7 Perubahan Nilai Tanah Akibat Banjir Rob

Zona 2017	Zona 2012	NIR 2017 (Rp)	NIR 2012 (Rp)	Perubahan	Persentase Perubahan
1	6	85.000	80.000	Naik	6%
	100	85.000	43.000	Naik	98%
9	6	78.000	80.000	Turun	-3%
	100	78.000	43.000	Naik	81%
10	6	39.000	80.000	Turun	-51%
	100	39.000	43.000	Turun	-9%
11	5	834.000	76.000	Naik	997%
	100	834.000	43.000	Naik	1840%
12	5	68.000	76.000	Turun	-11%
	100	68.000	43.000	Naik	58%
13	5	37.000	76.000	Turun	-51%
	100	37.000	43.000	Turun	-14%
14	5	37.000	76.000	Turun	-51%
	100	37.000	43.000	Turun	-14%
	125	37.000	50.000	Turun	-26%
15	125	44.000	50.000	Turun	-12%
18	100	127.000	43.000	Naik	195%

Tabel 7 Perubahan Nilai Tanah Akibat Banjir Rob (Lanjutan)

Zona 2017	Zona 2012	NIR 2017 (Rp)	NIR 2012 (Rp)	Perubahan	Persentase Perubahan
18	100	127.000	43.000	Naik	195%
23	7	48.000	126.000	Turun	-62%
24	7	711.000	126.000	Naik	464%
27	7	897.000	126.000	Naik	612%
30	7	385.000	126.000	Naik	206%
33	88	36.000	133.000	Turun	-73%
	125	36.000	50.000	Turun	-28%
34	7	26.000	126.000	Turun	-79%
	88	26.000	133.000	Turun	-80%
35	7	858.000	126.000	Naik	581%
46	6	35.000	80.000	Turun	-56%
	100	35.000	43.000	Turun	-19%
59	88	35.000	133.000	Turun	-74%
60	7	38.000	126.000	Turun	-70%
61	7	76.000	126.000	Turun	-40%
	88	76.000	133.000	Turun	-43%
64	7	78.000	126.000	Turun	-38%

Dari tabel 7 dapat disimpulkan perubahan nilai tanah paling besar terjadi pada Desa Bedono, Desa Sriwulan dan Desa Purwosari dengan penurunan sebesar -80% dengan penggunaan lahan berupa tambak terletak pada zona 34, sedangkan perubahan nilai tanah yang tidak terlalu besar terletak pada zona 9 yang mengalami perubahan nilai sebesar -3% yang terletak di Desa Timbulsloko dengan penggunaan lahan berupa pemukiman. Gambar 7 di bawah merupakan peta perubahan nilai tanah akibat banjir rob.



Gambar 7 Peta Perubahan ZNT Akibat Banjir Rob

**V. Kesimpulan dan Saran**

**V.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dari penelitian yang telah dilakukan dan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pada 20 desa yang dilakukan survei terdapat beberapa desa yang mengalami penurunan maupun kenaikan nilai tanah. Penurunan nilai

tanah paling besar terjadi di desa yang letaknya berada di utara Kecamatan Sayung. Perubahan nilai tanah terbesar dengan persentase kenaikan sebesar 2468% terjadi di Desa Sayung, Desa Loireng, dan Desa Tambakroto, kenaikan terbesar pada ketiga desa tersebut berada di dalam satu zona yaitu zona 48 dengan perubahan sebesar Rp 938.000,00, kenaikan yang terjadi diakibatkan karena letak dari zona tersebut berada di sekitar jalan pantura Semarang-Demak. Perubahan zona terjadi pada zona 102 pada tahun 2012 terbagi dalam beberapa zona di tahun 2017 yang salah satunya adalah zona 48 dengan luas 10 ha. Kemudian penurunan terendah terjadi hingga mencapai -85% berada di desa Gemulak dengan selisih harga sebesar Rp 221.000,00. Adapun penurunan terjadi pada zona 10 dengan luasan sebesar 75 ha dengan kondisi lahan pada tahun 2012 sebagian besar merupakan lahan pemukiman sedangkan pada tahun 2017 berubah menjadi wilayah tambak. Zona 10 pada tahun 2017 terdapat pada zona 124 pada tahun 2012, luas total pada zona 10 adalah 454 ha dan luas pemukiman pada tahun 2012 sebesar 78 ha.

2. Pada 9 desa di Kecamatan Sayung yang terdampak rob, dengan luasan total daerah yang terkena rob adalah seluas 2568 ha yang terbagi dalam 9 desa dengan luasan total semua desa tersebut adalah 4888 ha, dapat dikatakan bahwa hampir setengah dari desa tersebut tergenang banjir rob. Banjir rob paling besar terjadi di Desa Surodadi dengan luas sebesar 577 ha, dan paling kecil desa yang tergenang rob adalah Desa Tugu dengan luasan 41 ha. Untuk perubahan nilai tanah paling besar terjadi pada Desa Bedono, Desa Sriwulan dan Desa Purwosari dengan penurunan sebesar Rp 107.000,00 dengan penggunaan lahan berupa tambak terletak pada zona 34, sedangkan perubahan nilai tanah yang tidak terlalu besar terletak pada zona 9 yang mengalami perubahan nilai sebesar Rp 2.000,00 yang terletak di Desa Timbulsloko dengan penggunaan lahan berupa pemukiman.

**V.2 Saran**

1. Sebelum pembuatan zona awal, sebaiknya terlebih dahulu melakukan survei ke daerah penelitian untuk mengurangi kesalahan pembuatan zona awal dan penentuan titik sampel sehingga mampu mencakup satu zona.
2. Data nilai tanah yang digunakan dalam perhitungan 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.

3. Sebaiknya dilakukan survei terlebih dahulu berkaitan dengan daerah penelitian yang sering atau tidak terjadi jual beli tanah, sehingga lebih banyak didapatkan harga transaksi yang mencerminkan harga tanah di lapangan.

**DAFTAR PUSTAKA**

- BAPPEDA. 2007. *Profil Wilayah Pantai dan Laut Kota Demak*. BAPPEDA Kabupaten Demak.
- Desmawan, B. T., 2012. *Adaptasi Masyarakat Kawasan Pesisir Terhadap Banjir Rob di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Jawa Tengah*. Skripsi. UGM : Yogyakarta.
- Dimitri, A. 2015. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Tembalang Kota Semarang*. Skripsi. UNDIP : Semarang.
- Ernawati, R. 2005. *Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung*. Skripsi. Universitas Brawijaya : Malang.
- Ibnu, H. 2015. *Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Candisari Kota Semarang)*. Skripsi. UNDIP : Semarang.
- Lazirosa, P. 2002. *Studi Kajian Mengenai Nilai Tanah : Surabaya*.
- Oentung, P. 2012. *Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2010-2011 Di Kabupaten Sleman*. Skripsi. UNY : D.I.Yogyakarta.
- Salindeho, J. 1993. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika : Jakarta.
- Veradina, O. 2013. *Analisis Penetapan NJOP Dan Implikasinya Terhadap Penerimaan PBB di Kota Manado*. Skripsi. Universitas Sam Ratulangi Manado : Manado.