

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT KEBERADAAN LOKASI WISATA TAHUN 2016-2019 DI KECAMATAN PEKALONGAN UTARA KOTA PEKALONGAN

(STUDI KASUS : KECAMATAN PEKALONGAN UTARA)

Rido Muhammad*) Andri Suprayogi, Hana Sugiastu

Departemen Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788
Email: ridomuhammad39@gmail.com*)

ABSTRAK

Kota Pekalongan merupakan salah satu kota yang berada di Provinsi Jawa Tengah yang mempunyai beberapa objek wisata yang beragam mulai dari objek wisata alam hingga objek wisata buatan. Salah satu objek wisatanya adalah Pantai Slamaran yang berada di Kecamatan Pekalongan Utara. Potensi wisata yang ada di Kecamatan Pekalongan Utara berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan lahan untuk sarana penunjang objek wisata atau sarana jual beli untuk kebutuhan ekonomi di sekitar objek wisata. Hal itu membuat terjadinya pembangunan sarana penunjang objek wisata atau pembangunan sarana jual beli semakin pesat sehingga mengakibatkan kebutuhan lahan akan semakin meningkat

Dalam penelitian ini dibentuk peta ZNT berdasarkan nilai tanah dengan penilaian masal. Penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona untuk menentukan titik sampel yang akan dicari. Kemudian membuat peta zona nilai tanah berdasarkan metode pendekatan yang digunakan pendekatan perbandingan penjualan Kecamatan Pekalongan Utara. Perhitungan penilaian menggunakan Microsoft Excel 2016. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah menggunakan ArcGIS.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui nilai zona tanah pada tahun 2019 dan analisa perubahan nilai zona tanah dari tahun 2016 hingga 2019 di Kecamatan Pekalongan Utara. Hasil penelitian mendapatkan 56 zona dengan 476 sampel pada zona nilai tanah 2019 serta penelitian ini juga menghasilkan dampak yang diberikan oleh wisata pada tahun 2019 dari hasil regresi menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,1722 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variabel memiliki kecocokan yang lemah karena mendekati nilai 0. Hasil tersebut akan menunjukkan analisa pada tahun 2020 pengunjung turun harga dan tanah akan tetap naik sebagaimana pada tahun 2019

Kata kunci : Kota Pekalongan, Potensi Wisata, Zona Nilai Tanah (ZNT)

ABSTRACT

Pekalongan city is one of the cities in Central Java Province which has several diverse tourist object ranging from natural attractions to artificial attractions. One of the tourist object is Slamaran Beach, located in North Pekalongan District. The tourism potential in North Pekalongan District has an influence of the amount of land need for supporting tourism object or facilities for economic needs around tourist attraction. That makes the construction of support facilities or the development of the facilities increasingly rapid, resulting the need for land will increase.

In this research a ZNT map was formed based on land values with mass assessments. This research was conducted by make a zone to determine the sample point to be searched. Then make a map of the land value zone based on the method of approach used in sale comparison approach of North Pekalongan District. Calculation using Microsoft Excel 2016 and making the map of land value zone using ArcGIS.

This study aims to determine the value of land zones in 2019 and analysis of changes in land zone values from 2016 to 2019 in the District of North Pekalongan. The results found 56 zones with 476 samples in the 2019 land value zone and regression results showing an R^2 value of 0.1722 which indicates that this regression model between variables has a weak match because it approaches the value of 0. These results will show an analysis in 2020 visitors go down in price and land will continue to rise as in 2019

Keywords : Pekalongan City, Tourist Attraction Potential, Land Value Zone

*)Penulis Utama, Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Tanah adalah media yang digunakan manusia sebagai tempat tinggal, kegiatan usaha serta kebutuhan yang lainnya. Perkembangan akan kebutuhan dan pertumbuhan penduduk menyebabkan perubahan yang terjadi pada tata guna tanah dan meningkatnya nilai tanah. Informasi terkait nilai tanah dapat diketahui pada peta zona nilai tanah. Zona nilai tanah sendiri merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama yang sudah dihitung dan analisa. Ada 2 faktor yang mempengaruhi nilai tanah yaitu faktor internal dan faktor external. Faktor internal yang mempengaruhi nilai tanah adalah topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah dan kondisi tanah sedangkan faktor external yang mempengaruhi nilai tanah adalah adanya pusat-pusat perbelanjaan, pusat pemerintahan, pemukiman, fasilitas umum dan lain lain.

Hubungan antara potensi wisata dengan nilai tanah adalah adanya kebutuhan lahan akibat adanya potensi objek wisata yang kemungkinan berpengaruh terhadap harga tanah disekitar potensi objek wisata tersebut. Kebutuhan lahan tersebut mengakibatkan melambungnya harga tanah atau turunnya harga tanah di daerah tersebut. Hal ini dapat digunakan oleh beberapa makelar tanah untuk merubah harga semauanya dan masyarakat pun tidak akan tahu karena kurang informasi mengenai harga tanah yang dimiliki.

Peta ZNT yang ada dapat memperlihatkan nilai tanah pada setiap zona untuk memberikan informasi kepada masyarakat. Hubungan antara potensi wisata dengan nilai tanah hanya dapat dilihat dengan cara melihat perubahan yang terjadi pada zona nilai tanah pada setiap tahunnya atau *temporal*. Penggunaannya tahunnya bisa menyesuaikan asal dapat dipertanggung jawabkan, pada penelitian ini menggunakan data sebanyak 4 tahun dari tahun 2016 hingga 2019. Perubahan yang terjadi dapat dilihat dan dianalisa hubungan antara potensi wisata dengan wilayah sekitarnya dengan hipotesa awalnya adalah potensi wisata berpengaruh terhadap wilayah sekitarnya.

Penelitian ini menggunakan sistem Informasi Geografis (SIG) yang digunakan sebagai sistem informasi khusus yang mengelola data yang memiliki informasi spasial atau bereferensi keruangan. SIG biasanya digunakan dalam perolehan dan pengorganisasian basis data spasial serta sarana analisis spasial fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi sebagai dasar pengambilan keputusan. Kemampuan analisis SIG inilah yang dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah, dengan harapan untuk efisiensi dalam prosesnya.

I.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana nilai ZNT (Zona Nilai Tanah) di Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan tahun 2019?
2. Bagaimana perubahan nilai ZNT tahun 2016 hingga 2019?
3. Bagaimana perubahan ZNT (Zona Nilai Tanah) yang diberikan oleh wisata di Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan dari tahun 2016 hingga 2019?

I.3 Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui Zona Nilai Tanah di Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan.
2. Mengetahui perubahan nilai ZNT tahun 2016 hingga 2019.
3. Mengetahui perubahan ZNT (Zona Nilai Tanah) yang diberikan oleh wisata di Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan tahun 2016 hingga 2019. Pandeglang.

I.4 Batasan Penelitian

Adapun batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan di daerah Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah dengan radius 10 km.
2. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan property dan karakteristik khusus dari objek pajak tersebut
3. Kajian objek wisata dalam penelitian ini adalah Pantai Slamanan, Pantai Pasir Kencana, Wisata Bahari PPNP dan Pusat Informasi Mangrove Kota Pekalongan.
4. Pengambilan sampel yang digunakan metode *purposive* dan pembuatan peta ZNT menggunakan metode pendekatan biaya.
5. ZNT tahun 2016, 2017 dan 2018 didasarkan dari ATR/BPN.
6. Analisis dampak wisata terhadap perubahan nilai ZNT 2016 hingga 2019 dengan radius 500 m dari titik objek centroid wisata.
7. Perubahan ZNT tahun 2016 hingga 2019 didasarkan dari zona yang luas dan geometric zonanya tidak berubah atau sama.

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Wisata

Antipasi perkembangan dunia pariwisata yang telah mendunia sifatnya, pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang kepariwisataan yang berisi wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara.

II.2 Penilaian Tanah

Penilaian adalah suatu penggabungan antara 2 hal yaitu ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti 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 (Hidayati 2003).

II.3 Nilai Tanah

Nilai tanah adalah sebuah nilai yang telah didapatkan pada objek tanah tentunya setelah dilakukan penilaian dengan ketentuan beserta faktor-faktornya. Penilaian menggunakan 4 prinsip yaitu penawaran dan permintaan, penggunaan yang tertinggi dan terbaik, keuntungan produktivitas serta prinsip perubhana dan antisipasi. Kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal

atau tempat usaha atau sebagai inventaris semakin lama semakin meninggi. Nilai tanah dapat digolongkan menjadi 3 yaitu :

- a. Nilai keuntungan
Nilai keuntungan yang dihubungkan seuai dengan tujuan ekonomi serta dapat dicapai dengan jual beli tanah.
- b. Nilai kepentingan
Nilai kepentingan umum yang dihubungkan dengan kepentingan umum dalam perbaikan kehidupan di masyarakat.
- c. Nilai Sosial
Nilai social yang menjadi dasar bagi kehidupan penduduk yang berhubungan dengan pelestarian , tradisi , kepercayaan dan lainnya.

II.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Nilai properti seperi halnya barang lainnya ditentukan oleh sifat fisik yang ada pada properti itu sendiri dan beberapa faktor luar yang mempengaruhinya. Faktor-fakti yang mempengaruhi nilai tanah secara garis besar dapat dibedakan menjadi faktor permintaan dan penawaran. Faktor permintaan dan faktor penawaran sangat terkait dengan jumlah persediaan tanah dan kebutuhan tanah. Persediaan tanah atau penawaran atas tanah cenderung bersifat tetap (tidak bertambah) sedangkan jumlah permintaan atau kebutuhan atas tanah cenderung meningkat terus seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang terus meningkat. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah dengan karakteristik yang telah dibagi menjadi beberapa bagian , yaitu :

1. Karakter Fisik
Karakter fitik ini menyangkut kemiringan tanah , ketinggian , bentuk , jenis tanah dan luas dari area tertentu.
2. Karakteristik Lokasional
Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan social.
3. Karakteristik legal
Karakteristik legal merupakan pengenalan keunikan tanah perkotaan yang telah diatur dalam Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknik Analisis Penentuan NIR

II.5 Metode Penilaian Tanah

Metode penilaian tanah dikenal sebagai tiga metode pendekatan penilaian yang mengacu pada UU nomor 12 tahun 1994. Tiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*).

1. Pendekatan Perbandingan Harga Pasar
Metode pendekatan perbandingan harga pasar merupakan penialai yang dilakukan menggunakan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject properti*) dengan properti pembanding (*comparable properti*) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pendekatan perbandingan harga pasar yaitu faktor permintaan dan penawaran , faktor fisik properti , faktor peletakan (akseibilitas) ,

lokasi properti dan faktor politik dan kenegaraan (Hidayati 2003).

2. Pendekatan Biaya
Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian suatu bangunan atau properti yang proses penilaiannya dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian di analisa biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) berdasarkan harga standar yang berlaku.
3. Pendekatan Pendapatan
Pendekatan pendapatan merupakan metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin dihasilkan oleh suatu properti saat ini dan yang akan datang.

II.6 Analisis Pasar

Analisis pasar merupakan cara untuk mendapatkan nilai pasar dari data transaksi jual atau beli yang ditelah didapatkan pada tanggal tertentu. Data tersebut akan melauai koreksi sebanyak 3 koreksi yang mengacu pada Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 yaitu :

1. Koreksi Status hak
Koreksi status hak merupakan koreksi dari nilai tanah yang telah didapat dari pengumpulan data. Koreksi ini memiliki ketentuan sebagai berikut :
1. HM = 0%
2. HGB / HGU = +5%
3. Non Sertifikat = -10%
2. Koreksi Jenis Data
Perhitungan koreksi jenis data merupakan koreksi yang dilakukan pada hasil pengumpulan yang berupa ketentuan yaitu :
1. Data transaksi = koreksi sebesar 0%
2. Data Penawaran = koreksi sebesar -10%
3. Koreksi Waktu Data
Perhitungan koreksi waktu transaksi harus dilakukan atas pertimbangan kenaikan harga tanah tiap waktunya. Kenaikan data yang terjadi sebanyak 10% tiap tahun menjadi patokan dalam koreksi per 31 desember tiap tahun untuk rumus koreksi waktu sebagai berikut :
Koreksi = (akhir waktu penilaian - rentang waktu pengambilan sampel / 365) X 10%

II.7 Penentuan Sampel

Penentuan sampel ini menggunakan metode tekni *purposive* , yaitu merupakan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari karakteristik dari area penelitian yang merupakan desa atau kecamatan tersebut , secara proporsional pada penggunaan tanah pemukiman , komersial , pertanian dan juga non-pertanian. Penentuan total sampel direfleksikan dalam satu zona yang telah ditetapkan dengan jumlah minimal 3 (tiga) titik sampel untuk setiap zona yang telah ditetapkan dalam zona ukuran 10x10 cm , sampel minimal diatas zona dengan ukuran 10x10cm adalah sedikitnya 5 (lima) dan seterusnya setiap kelebihan zona 10x10 cm sampel ditambah sebanyak 2 (dua) dengan skala 1:5000 yang telah ditetapkan oleh ATR/BPN.

Sample pada penelitian ini merupakan sampel dari responden dan informan yang didapat dari survey lapangan. Responder merupakan pemberi data utama yang berisi gambaran dai informasi penawaran atau transaksi dari bidang tanah tersebut , berikut contoh responden yang didapat dari survey lapangan :

1. Pemilik dari bidang tanah.
2. Agen perumahan.
3. Pengembang dari bidang tanah
4. Lembaga yang berkepentingan yang dapat menjadi sumber informasi terpercaya.

II.8 Regresi

Regresi sendiri merupakan cara untuk mencari ada atau tidaknya hubungan antar variabel. Adapun dalam analisis regresi, suatu persamaan regresi atau persamaan penduga dibentuk utk menerangkan pola hubungan variabel-variabel apakah ada hubungan antara 2 variabel atau lebih. Hubungan yang didapat pada umumnya menyatakan hubungan fungsional antara variabel-variabel.

Analisis regresi itu berkenaan dengan study ketergantungan dari suatu variabel yang disebut dengan variabel tak bebas (*dependet variable*), pada satu atau variabel yang menerangkan dengan tujuan untuk memperkirakan ataupun meramalkan nilai-nilai dari variabel tak bebas, apabila nilai variabel yang menerangkan sudah diketahui. Dan Variabel yang menerangkan sering disebut dengan variabel bebas (*independent variable*). Untuk mempelajari hubungan-hubungan antara beberapa variabel, analisis regresi dapat dilihat dari 2 (dua) bentuk yaitu :

1. Analisis Regresi Sederhana (*Simple Regression*)
2. Analisis Regresi Berganda (*Multiple Regression*)

III. Data dan Metodologi

III.1 Alat

Pada penelitian tugas akhir ini, tahapan persiapan terdiri dari studi literatur. Studi literatur dilakukan untuk mempelajari dan mengumpulkan informasi-informasi terkait dengan penelitian ini. Studi literatur mengenai semua informasi yang mendukung penelitian baik dari buku, jurnal, internet dan lain-lain untuk mendukung penyusunan penelitian tugas akhir

III.2 Alat Penelitian

1. Perangkat keras (*Hardware*)
 - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut:
 - 1) Merek Laptop : ASUS GL553VD
 - 2) Sistem Operasi : Windows 10 Pro N 64-bit
 - 3) Processor : 2.8-GHz 7th-gen Intel Core i7-7700HQ CP
 - 4) RAM : 12.00 GB
 - c. Perangkat *smartphone* yang memiliki spesifikasi berikut :
 - 1) Merek *Smartphone* : Samsung S8
 - 2) Sistem Operasi : ColorOS V5.2.1 , AndroidOS V8.1.0
 - 3) Processor :Octa-core×2.45 GHz Kryo & 4×1.9 GHz Kryo)
 - 4) RAM : 3.00 GB
2. Perangkat lunak (*Software*)
 - a. Microsoft Office (Ms. Word, Ms. Visio, Ms. Excel 2019) untuk pengolahan data dan penyusunan Tugas Akhir.
 - b. ArcGIS untuk pembuatan peta ZNT 2019

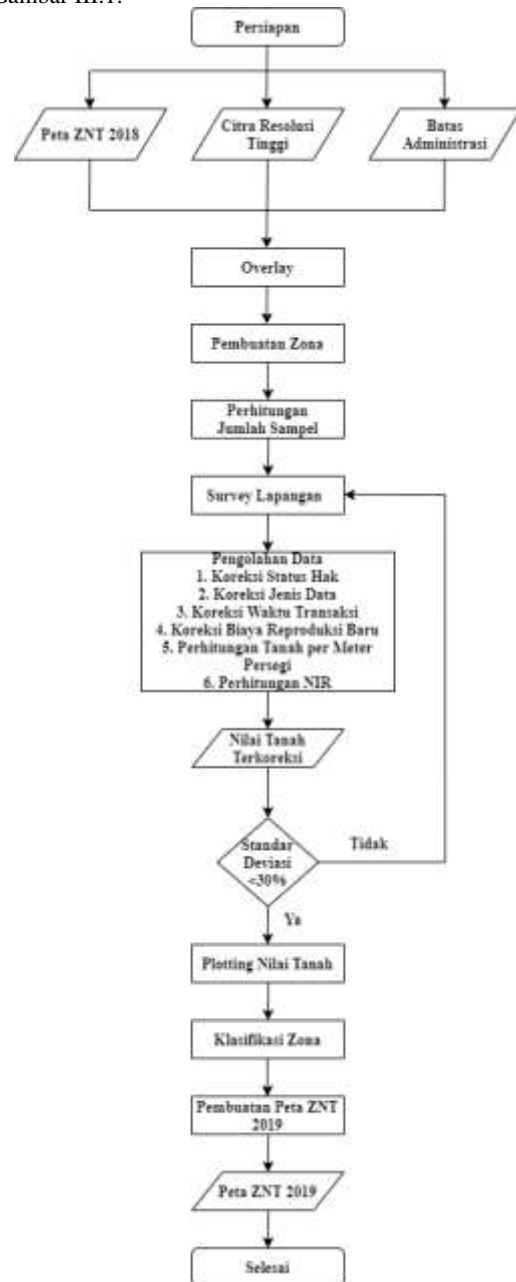
III.3 Data

Data yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini, antara lain:

1. Citra satelit resolusi tinggi dari Kota Pekalongan tahun terbaru 2018
2. Peta batas administrasi Kota Pekalongan
3. Peta Tata Guna Lahan Kota Pekalongan
4. Peta Blok PBB Kecamatan Pekalongan Utara , Kota Pekalongan
5. Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu November 2019 sampai Desember 2019 dari hasil survei lapangan.
6. Data Pengunjung wisatawan di Pekalonga Utara pada tahun 2016-2019.

III.4 Diagram alir

Diagram alir tahapan penelitian dapat dilihat pada Gambar III.1.



Gambar III-1 Diagram Alir Pembuatan Peta



Gambar III-2 Diagram Alir Analisa Perubahan

III.5 Tahapan Pelaksanaan

1. Persiapkan data-data yang akan digunakan lalu lakukan overlay untuk dilakukan pembuatan zona.
2. Hitung jumlah minimum sampel per zona lalu survey lapangan.
3. Data yang sudah diperoleh dilakukan pengolahan untuk mendapatkan nilai tanah terkoreksi,
4. Apabila memenuhi ketentuan standar deviasi maka dilanjutkan untuk plotting nilai tanah.
5. Klasifikasi zona serta *layouting* untuk mendapatkn Peta ZNT 2019.
6. Analisa perubahan harga tanah dari tahun 2016 hingga 2019.

IV. Hasil dan Analisis

IV.1 Hasil Pengolahan NIR

Penelitian memberikan hasil nilai zona berdasarkan NIR (nilai indeks rata-rata) pada tahun 2019 beserta standar deviasinya. Zona pada tahun 2019 ada sebanyak 56 dengan total sebanyak 476 sampel.

Tabel IV-1 NIR Zona 1 hingga 14

Zonasi	NIR
1	Rp43.592
2	Rp502.086
3	Rp573.828
4	Rp5.680.729
5	Rp818.086
6	Rp2.000.568
7	Rp5.514.465
8	Rp2.904.957
9	Rp822.241
10	Rp5.864.931
11	Rp6.326.109
12	Rp1.680.231
13	Rp642.061
14	Rp541.391

Zona dengan nilai tertinggi pada rentang zona 1 hingga 14 adalah zona 11 dengan NIR Rp 6.326.109 dan zona dengan nilai terendah adalah zona 1 dengan NIR Rp 43.592 .

Tabel IV-2 NIR Zona 15 hingga 28

Zonasi	NIR
15	Rp970.456
16	Rp82.658
17	Rp67.129
18	Rp257.279
19	Rp674.776
20	Rp319.100
21	Rp234.502
22	Rp83.667
23	Rp101.702
24	Rp5.528.709
25	Rp6.962.011
26	Rp397.150
27	Rp645.246
28	Rp1.001.199

Zona dengan nilai tertinggi pada rentang zona 15 hingga 28 adalah zona 25 dengan NIR Rp 6.962.011 dan zona dengan nilai terendah adalah zona 22 dengan NIR Rp 83.667.

Tabel IV-3 NIR Zona 29 hingga 42

Zonasi	NIR 2019
29	Rp240.280
30	Rp418.887
31	Rp625.714
32	Rp268.400
33	Rp565.217
34	Rp627.645
35	Rp851.247
36	Rp54.407
37	Rp793.698
38	Rp106.198
39	Rp229.412
40	Rp88.607
41	Rp145.070
42	Rp233.516

Zona dengan nilai tertinggi pada rentang zona 29 hingga 42 adalah zona 35 dengan NIR Rp 851.247 dan zona dengan nilai terendah adalah zona 36 dengan NIR Rp 54.407.

Tabel IV-4 Z NIR Zona 43 hingga 56

Zonasi	NIR
43	Rp97.961
44	Rp317.436
45	Rp260.029
46	Rp82.337
47	Rp1.924.649
48	Rp407.929
49	Rp146.944
50	Rp101.774
51	Rp147.280
52	Rp72.756
53	Rp145.229
54	Rp113.215
55	Rp625.377
56	Rp174.066

Zona dengan nilai tertinggi pada rentang zona 43 hingga 56 adalah zona 47 dengan NIR Rp 1.924.649 dan zona dengan nilai terendah adalah zona 52 dengan NIR Rp 72.556.

IV.2 Perubahan zona nilai tanah

Nilai zona pada setiap tahun mengalami kenaikan atau penurunan atau bahkan tidak berubah nilainya untuk itu kita dapat menganalisa perubahan tersebut dengan cara membandingkan nilai zona dengan ketentuan mempunyai luas zona yang sama. Ketentuan luas yang sama dapat dicari dengan cara *overlay* setiap hasil zona nilai tanah mulai dari tahun 2016, 2017, 2018 dan 2019. Penggunaan ketentuan kesamaan zona agar memudahkan peneliti karena hanya ada 1 variabel yang tetap yaitu luas dan 1 variabel yang bebas yaitu nilai tanahnya.

Tabel IV-5 Zona dengan kesamaan luas 2016

No	2016	
	Zona	Nilai
1	214	Rp207.000
2	310	Rp12.000
3	62	Rp3.149.000
4	389	Rp34.000
5	64	Rp2.890.000

Tabel IV-6 Zona dengan kesamaan luas 2017

No	2017	
	Zona	Nilai
1	199	Rp288.000
2	284	Rp13.000
3	57	Rp4.165.000
4	354	Rp36.000
5	59	Rp4.146.000

Tabel IV-7 Zona dengan kesamaan luas 2018

No	2018	
	Zona	Nilai
1	189	Rp358.000
2	264	Rp13.000
3	54	Rp5.369.000
4	331	Rp38.000
5	56	Rp5.251.000

Tabel IV-8 Zona dengan kesamaan luas 2019

No	2019	
	Zona	Nilai
1	48	Rp407.929
2	17	Rp67.129
3	7	Rp5.514.465
4	16	Rp82.658
5	10	Rp5.864.931

Zona yang ditemukan yang mempunyai luas sama pada tahun 2016, 2017, 2018 dan 2019 sebanyak 5 zona. Nilai zona yang telah diketahui tersebut dapat digunakan untuk mencari tahu seberapa banyak kenaikan atau penurunan yang terjadi dari secara per tahun.

Tabel IV-9 Perubahan Nilai Per Tahun

No	Perubahan Per Tahun		
	Nilai		
	2016-2017	2017-2018	2018-2019
1	+28%	+20%	+12%
2	+8%	0%	+81%
3	+24%	+22%	+3%
4	+6%	+5%	+54%
5	+30%	+21%	+10%

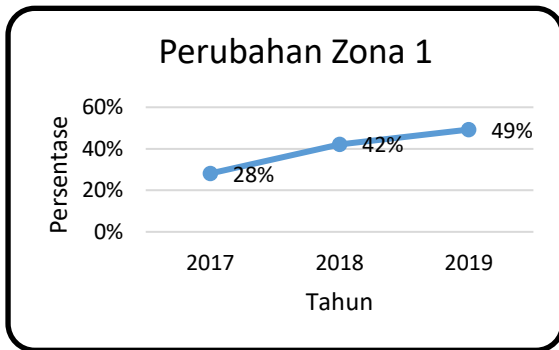
Hasil diatas dapat menjelaskan bahwa :

1. zona nomor 1 selalu mengalami kenaikan nilai mulai dari 2016 – 2017 sebesar 28%, 2017 – 2018 sebesar 20% dan 2018 – 2019 sebesar 12%.
2. Zona nomor 2 mengalami kenaikan pada tahun 2016 – 2017 sebesar 8% lalu pada tahun 2017 – 2018 tidak mengalami kenaikan atau penurunan dan pada tahun 2018 – 2019 mengalami kenaikan sebesar 12%.
3. Zona nomor 3 mengalami kenaikan pada tahun 2016 – 2017 sebesar 24% lalu pada tahun 2017 – 2018 mengalami sebesar 22% dan pada tahun 2018 – 2019 mengalami kenaikan sebesar 3%.
4. Zona nomor 4 mengalami kenaikan pada tahun 2016 – 2017 sebesar 6% lalu pada tahun 2017 – 2018 mengalami kenaikan sebesar 5% dan pada tahun 2018 – 2019 mengalami kenaikan sebesar 54%.
5. Zona nomor 5 mengalami kenaikan pada tahun 2016 – 2017 sebesar 30% lalu pada tahun 2017 – 2018 mengalami kenaikan sebesar 5% dan

pada tahun 2018 – 2019 mengalami kenaikan sebesar 10%.

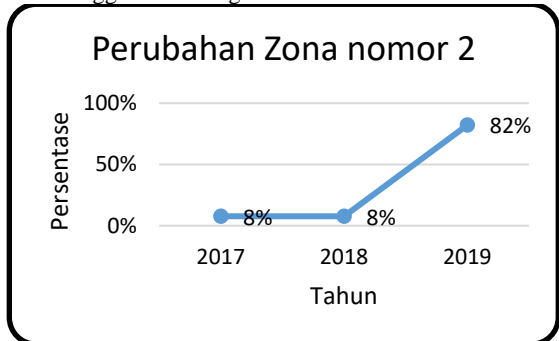
Tabel IV-10 Perubahan Nilai Zona 2016 Hingga 2019

No	Perubahan Zona		
	Nilai		
	2017	2018	2019
1	28%	42%	49%
2	8%	8%	82%
3	24%	41%	43%
4	6%	11%	59%
5	30%	45%	51%



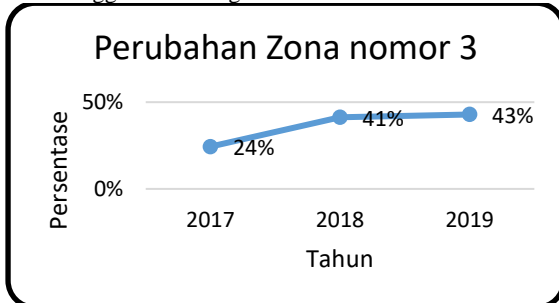
Gambar IV-1 Perubahan Zona nomor 1

Hasil diatas menjelaskan zona nomor 1 dari tahun 2016 hingga 2019 mengalami kenaikan sebesar 89%.



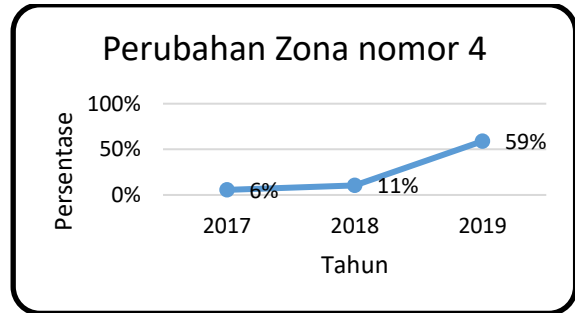
Gambar IV-2 Perubahan Zona Nomor 2

Hasil diatas menjelaskan zona nomor 2 dari tahun 2016 hingga 2019 mengalami kenaikan sebesar 82%.



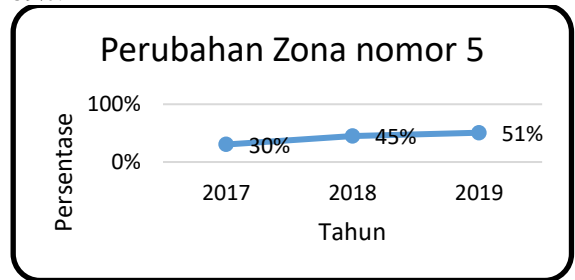
Gambar IV-3 Perubahan Zona Nomor 3

Hasil diatas menjelaskan zona nomor 3 dari tahun 2016 hingga 2019 mengalami kenaikan mengalami kenaikan sebesar 43%.



Gambar IV-4 Perubahan Zona Nomor 4

Hasil diatas menjelaskan setiap zona nomor 4 dari tahun 2016 hingga 2019 mengalami kenaikan sebesar 59%.



Gambar IV-5 Perubahan Zona Nomor 5

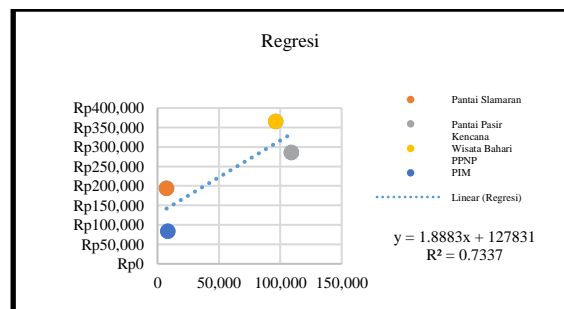
Hasil diatas menjelaskan zona nomor 5 dari tahun 2016 hingga 2019 mengalami kenaikan sebesar 51%.

IV.3 Pengaruh Wisata Terhadap Zona Nilai Tanah

Pengaruh wisata terhadap zona nilai tanah dapat di analisa dengan menggunakan regresi untuk melihat hubungan antara pengaruh wisata dengan zona nilai tanah.

Tabel IV-11 Nilai Zona dan Jumlah Wisatawan 2016

Wisata	Nilai Zona	Jumlah Wisatawan
Pantai Slamaran	Rp193.683	7.326
Pantai Pasir Kencana	Rp285.622	109.057
Bahari PPNP	Rp635.258	96.143
PIM	Rp84.000	8.439

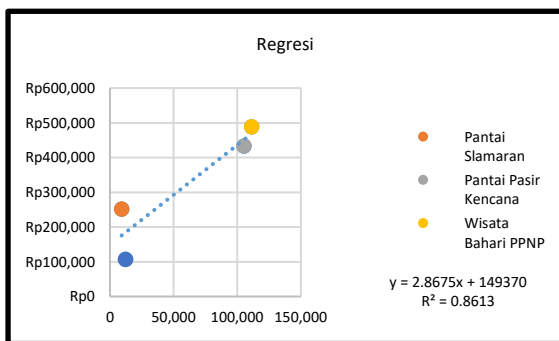


Gambar IV-6 Regresi tahun 2016

Hasil regresi pada tahun 2016 menunjukkan nilai R² sebesar 0,7337 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecocokan yang lumayan kuat karena mendekati nilai 1.

Tabel IV-12 Nilai Zona dan Jumlah Wisatawan 2017

Wisata	Nilai Zona	Jumlah Wisatawan
Pantai Slamaran	Rp252.098	9.134
Pantai Pasir Kencana	Rp432.800	105.360
Bahari PPNP	Rp488.485	111.302
PIM	Rp106.611	12219

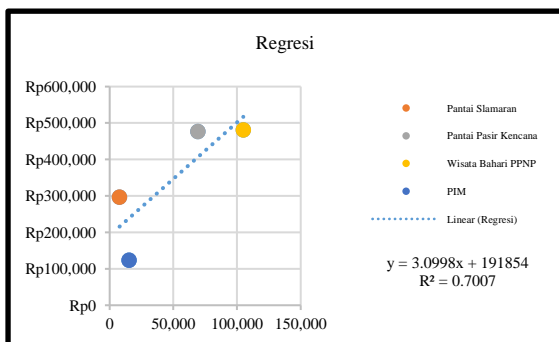


Gambar IV-7 Regresi 2017

Hasil regresi pada tahun 2017 menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,8613 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecokkan yang kuat karena mendekati nilai 1.

Tabel IV-13 Nilai Zona dan Jumlah Wisatawan

Wisata	Nilai Zona	Jumlah Wisatawan
Pantai Slamaran	Rp296.634	7.732
Pantai Pasir Kencana	Rp476.889	69.194
Wisata Bahari PPNP	Rp481.394	104.906
PIM Kota Pekalongan	Rp123.463	15.264

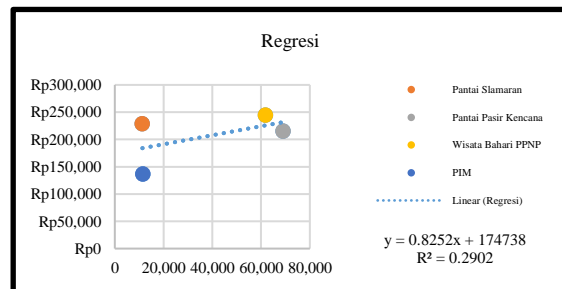


Gambar IV-8 Regresi 2018

Hasil regresi pada tahun 2018 menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,7007 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecokkan yang kuat karena mendekati nilai 1.

Tabel IV-14 Nilai Zona dan Jumlah Wisatawan 2019

Wisata	Nilai Zona	Nilai Wisatawan
Pantai Slamaran	Rp229.044	11.283
Pantai Pasir Kencana	Rp215.454	69.059
Wisata Bahari PPNP	Rp244.540	61.770
PIM Kota Pekalongan	Rp136.679	11.504

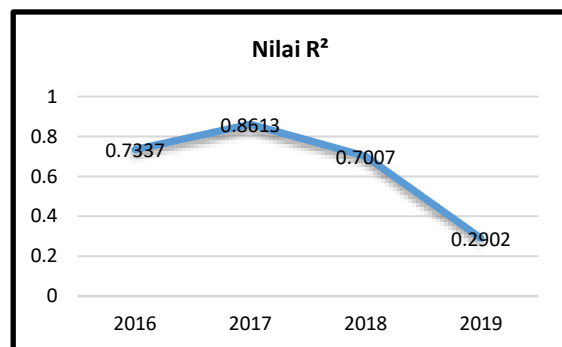


Gambar IV-9 Regresi 2019

Hasil regresi pada tahun 2019 menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,2902 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecokkan yang lemah karena mendekati nilai 0.

Tabel IV-15 Regresi 2016-2019

Pengaruh Wisatawan Terhadap Harga Nilai Tanah				
Regresi Linear				
Jenis	2016	2017	2018	2019
R^2	0,7337	0,8613	0,7007	0,2902



Gambar IV-10 Regresi 2016-2019

Hasil dari penelitian ini menunjukkan pengaruh dari wisata terhadap zona nilai tanah yang masuk buffer yang telah buat sebesar 500 m. Pada tahun 2016 ke 2017 dari 0.7337 ke 0.8613 mengalami kenaikan nilai hubungan antara nilai zona dengan jumlah wisatawan lalu pada tahun 2017 ke 2018 dari 0.8613 ke 0.7007 mengalami penurunan nilai hubungan antara nilai zona dengan jumlah wisatawan yang tidak terlalu signifikan dan pada tahun 2018 ke 2019 dari 0.7007 ke 0.2902 mengalami penurunan nilai hubungan antara nilai zona dengan jumlah wisatawan yang signifikan.

V. Penutup

V.1 Kesimpulan

Pada penelitian tugas akhir ini dapat ditarik beberapa kesimpulan dan uraian dari bab-bab sebelumnya antara lain.

1. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan nilai tanah dari data zona nilai tanah dari 56 zona yang terdiri dari 476 sampel mempunyai nilai tertinggi adalah zona 11 dengan NIR Rp 6.326.109 dan zona dengan nilai terendah adalah zona 1 dengan nilai NIR Rp 43.592.
2. Perubahan nilai zona dari tahun 2016 – 2019 mengalami kenaikan dengan ditunjukkan nya setiap zona pada tahun 2019. Perubahan nilai zona dilakukan dengan membandingkan zona pada 2016 dengan zona pada 2019 yang memiliki luas yang sama. Zona yang dapat dijadikan sebagai acuan bahwa mengalami kenaikan adalah zona nomor 1 mengalami kenaikan sebesar 89% ,zona nomor 2 mengalami kenaikan sebesar 82% , zona nomor 3 mengalami kenaikan mengalami kenaikan sebesar 43% , zona 4 mengalami kenaikan sebesar 59% dan zona nomor 5 mengalami kenaikan sebesar 51%.
3. Dampak yang diberikan oleh wisata pada tahun 2016 dari hasil regresi menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,7337 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecokkan yang kuat karena mendekati nilai 1. Maka pada tahun 2016 analisa yang didapatkan mengakibatkan nilai zona mengalami kenaikan dari tahun 2016 ke 2017. Dampak yang diberikan oleh wisata pada tahun 2017 dari hasil regresi menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,8613 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecokkan yang kuat karena mendekati nilai 1. Maka pada tahun 2017 analisa yang didapatkan mengakibatkan nilai zona mengalami kenaikan dari tahun 2017 ke 2018. Dampak yang diberikan oleh wisata pada tahun 2018 dari hasil regresi menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,7007 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecokkan yang kuat karena mendekati nilai 1. Maka pada tahun 2019 analisa yang didapatkan mengakibatkan nilai zona mengalami kenaikan dari tahun 2018 ke 2019. Dampak yang diberikan oleh wisata pada tahun 2019 dari hasil regresi menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,2902 yang menunjukkan bahwa model regresi ini antara variable memiliki kecokkan yang lemah karena mendekati nilai 0. Hasil tersebut akan menunjukkan kemungkinan pada tahun 2020 harga tanah akan mengalami penurunan, kendati pengunjung turun harga tanah akan tetap naik sebagaimana pada tahun 2019.

V.2 Saran

Saran yang dapat diberikan oleh Penulis bagi Pembaca guna penelitian selanjutnya, antara lain:

1. Data yang digunakan harap diambil dari transaksi jual beli dengan sampel yang rapat dan tersebar secara baik di seluruh wilayah penelitian sehingga mencerminkan harga tanah yang sesuai.

2. Perhitungan pada koreksi harap diperhatikan bagi peneliti karena menimbulkan efek yang besar pada hasil akhir penelitian.
3. Saat pembuatan zona diharapkan menyesuaikan dengan zona yang akan digunakan contohnya saat pembuatan zona 2019 menggunakan zona 2016 sebagai acuan perubahan zona.
4. Penelitian selanjut dapat mengkaji faktor-faktor lain selain wisata yang mengakibatkan kenaikan atau penurunan nilai harga tanah dan menentukan nilai tanah yang benar – benar mewakili nilai tanah yang ada.
5. Instansi yang menyediakan data untuk keperluan penelitian diharapkan memberikan akses yang mudah bagi peneliti agar memudahkan peneliti dalam melakukan penelitian.
6. Bagi pemerintah khususnya ATR/BPN sebaik melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala sehingga data yang diperoleh dapat digunakan sebagai acuan yang pasti bagi pengguna data.

Daftar Pustaka

- Bunga, R.S. 2019. *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berbasis WebGIS di Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang*. Tugas Akhir . Program Studi Teknik Goedesi , Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Galuh, F . S. 2017. *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi SIG di Kecamatan Tingkir , Kota Salatiga*. Semarang: Tugas Akhir . Program Studi Teknik Goedesi , Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Hidayati, W dan Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- SE-55/PJ.6/1999, Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak Nomor :. 1999. *Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata*. Jakarta: Direktorat Jendral Pajak.
- Soemadi. 1994. *Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*. Yogyakarta: Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Soemitro, R. 1989. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Sutaryono. 2012. "Problematika Zona Nilai Tanah." *Kedaulatan Rakyat*.
- Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Wahyu, E . S. 2016. *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Harga Pasar Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Ngaliyan , Kota Semarang*. Semarang: Tugas Akhir . Program Studi Teknik Goedesi , Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.