

**ANALISIS HARGA TANAH PASAR WAJAR TERHADAP KEBERADAAN
PUSAT PERDAGANGAN DAN JASA
(Studi Kasus: Kelurahan Kauman Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang)**

Nesta Untari Setiyanto^{*)}, Hana Sugiastu Firdaus, Shofiyatul Qoyimah

Departemen Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788
Email : nestauntaris@gmail.com ^{*)}

ABSTRAK

Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2021 Tentang RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, Kecamatan Semarang Tengah masuk dalam BWK I. BWK I memiliki 3 pengembangan fungsi utama yaitu perdagangan dan jasa berskala internasional, pusat pemerintahan Provinsi, dan pusat pemerintahan Kota. Kawasan Masjid Agung Semarang yang sebagian berada di Kelurahan Kauman disebutkan sebagai salah satu kawasan strategis kota sosial dan budaya. Pasar Johar disebutkan sebagai salah satu pengembangan destinasi pariwisata. Perkembangan wilayah di pusat kota cenderung pesat dan cepat, hal ini menjadikan kebutuhan akan tanah dan ruang di Kota Semarang semakin meningkat setiap tahunnya. Penelitian bertujuan untuk mengetahui harga tanah pasar wajar dan menganalisis keberadaan pusat perdagangan dan jasa dalam mempengaruhi harga tanah yang berada di Kelurahan Kauman. Penelitian menggunakan analisis deskriptif dengan melihat fakta yang ada dilapangan dan data survei harga tanah yang disajikan dalam bentuk tabel dan digambarkan dalam bentuk peta, serta pendekatan analisis *kernel density* untuk melihat kepadatan pusat perdagangan dan jasa dalam mempengaruhi harga tanah pasar wajar di Kelurahan Kauman. Kelurahan Kauman terdapat 10 pusat perdagangan dan jasa. Berdasarkan survei harga tanah pasar wajar 2023 diperoleh NIR 2023 tertinggi terdapat pada zona 252 yaitu Rp 36.870.000, hal ini karena zona 252 terletak sangat strategis yaitu di Jl. Pemuda dan Jl. KH. Agus Salim yang dekat dengan kawasan Kota Lama Semarang. Sedangkan yang memiliki NIR 2023 paling rendah pada zona 161 yaitu Rp 6.831.564, hal ini karena zona 161 merupakan area permukiman yang berada di pinggiran Kelurahan Kauman yang tidak terdapat pusat perdagangan dan jasa. Perubahan ZNT tahun 2018-2023 menunjukkan bahwa semua zona setiap tahun selalu mengalami kenaikan. Perubahan ZNT pada tahun 2018-2020 tertinggi terdapat pada zona 496 yaitu sebesar Rp13.946.000,00 sedangkan perubahan ZNT terendah pada zona 268 yaitu sebesar Rp1.993.000,00. Perubahan ZNT tahun 2020-2023 tertinggi terdapat pada zona 252 yaitu sebesar Rp 6.742.000, sedangkan perubahan terendah pada zona 266 yaitu sebesar Rp133.600,00.

Kata Kunci: Harga Tanah Pasar Wajar, *Kernel Density*, Pusat Perdagangan dan Jasa, Zona Nilai Tanah

ABSTRACT

According to Semarang City Regional Regulation no. 5 of 2021 Concerning RTRW Semarang City For 2011-2031, Central Semarang District is included in BWK I. BWK I has 3 main development functions, namely international scale trade and services, the provincial government center, and the city government center. The Semarang Grand Mosque area, part of which is in Kauman Village, is said to be one of the city's strategic social and cultural areas. Johar Market is mentioned as one of the tourism destination developments. Regional development in the city center tends to be rapid and fast, this means that the need for land and space in Semarang City increases every year. The research aims to determine the fair market price of land and analyze the existence of trade and service centers in influencing land prices in Kauman Village. The research uses descriptive analysis by looking at facts in the field and land price survey data presented in table form and depicted in map form, as well as a kernel density analysis approach to see the density of trade and service centers in influencing fair market land prices in Kauman Village. Kauman Village has 10 trade and service centers. Based on the 2023 fair market land price survey, it was found that the highest 2023 NIR was in zone 252 is IDR 36,870,000, this is because zone 252 is very strategically located on Pemuda Street and KH. Agus Salim Street which is close to the Kota Lama area of Semarang. Meanwhile, those with the lowest 2023 NIR were in zone 161 is IDR 6,831,564, this is because zone 161 is a residential area was on the outskirts of Kauman Village, where there are no trade and service centers. Changes in ZNT for 2018-2023 show that every year all zones always experience an increase. The highest ZNT change in 2018-2020 was in zone 496 is IDR 13,946,000.00, while the lowest ZNT change was in zone 268 is IDR 1,993,000.00. The highest change in ZNT in 2020-2023 was in zone 252 is IDR 6,742,000, while the lowest change was in zone 266 is IDR 133,600.00.

Keywords: Central Business District, *Kernel Density*, Land Price, Land Value Zone

^{*)} Penulis Utama, Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Kota Semarang adalah ibu kota provinsi Jawa Tengah. Kota Semarang merupakan salah satu kota

metropolitan di Indonesia. Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, Kota

Semarang dikelompokkan menjadi 10 Bagian Wilayah Kota (BWK). Kecamatan Semarang Tengah masuk dalam BWK I. BWK I memiliki 3 pengembangan fungsi utama yaitu perdagangan dan jasa berskala internasional, pusat pemerintahan provinsi, dan pusat pemerintahan kota. BWK I terdapat kawasan perumahan dengan kepadatan yang tinggi. Pada BWK I pengembangan perdagangan dan jasa berada dalam jangkauan jalan kolektor dan arteri primer. Kawasan Masjid Agung Semarang yang sebagian berada di Kelurahan Kauman disebutkan sebagai salah satu kawasan strategis kota sosial dan budaya. Pasar Johar disebutkan sebagai salah satu pengembangan destinasi pariwisata dan disebutkan menjadi rencana peningkatan kualitas Pasar Johar. Perkembangan wilayah di pusat kota cenderung pesat dan cepat, hal ini menjadikan kebutuhan akan tanah dan ruang di Kota Semarang semakin meningkat setiap tahunnya. Seiring meningkatnya permintaan akan tanah dan ruang memungkinkan terjadi kenaikan harga tanah setiap tahunnya.

Kelurahan Kauman masuk dalam BWK I dengan salah satu fungsi utama yaitu perdagangan dan jasa berskala internasional. Kelurahan Kauman terdapat pasar terbesar di Jawa Tengah yaitu Pasar Johar. Kelurahan Kauman terdapat beberapa pusat perdagangan dan jasa yaitu Pasar Kanjengan dan Alun-alun Masjid Agung yang masih satu kawasan dengan Pasar Johar, juga terdapat Hotel Metro Park View, Bank BCA, Bank BRI, Bank Jateng, Kantor Telkom Semarang, Kantor Pos Semarang dan Halte BRT. Kepadatan pusat perdagangan dan jasa dapat diketahui dengan melakukan analisis *kernel density* pada aplikasi ArcGIS. Analisis *kernel density* dilakukan untuk mengetahui kepadatan pusat perdagangan dan jasa dalam mempengaruhi harga suatu bidang tanah yang ada di Kelurahan Kauman. Analisis *kernel density* tidak memperlakukan bentuk kepadatan data karena metode perhitungannya bersifat distribusi bebas sehingga bisa digunakan untuk menganalisis kepadatan pusat perdagangan dan jasa yang ada di Kelurahan Kauman. Variabel yang digunakan dalam penelitian adalah titik sebaran pusat perdagangan dan jasa dan data batas administrasi, yang bertujuan untuk menghasilkan data dalam bentuk poligon menjadi data yang digambarkan dalam jangkauan titik sebaran yang menunjukkan kepadatan. Keberadaan dan jarak antar titik persebaran mempengaruhi keakuratan dalam menunjukkan kepadatan.

BWK I memiliki fungsi utama yaitu perdagangan dan jasa berskala internasional. Kelurahan Kauman terdapat Pasar Johar yang merupakan pasar terbesar di Jawa Tengah, serta beberapa perdagangan dan jasa di bidang lain. Berdasarkan penggunaan lahan hampir setengah luas Kelurahan Kauman merupakan kawasan perdagangan, sehingga perdagangan dan jasa menjadi salah satu sektor yang berkembang di Kelurahan Kauman. Sebagian besar masyarakat Kelurahan Kauman bekerja sebagai wirausaha atau berdagang. Dengan adanya Pasar Johar dan beberapa pusat perdagangan dan jasa menjadi daya tarik

masyarakat non lokal untuk datang berkunjung untuk memanfaatkan fasilitas pusat perdagangan dan jasa yang ada di Kelurahan Kauman. Sehingga adanya beberapa pusat perdagangan dan jasa di Kelurahan Kauman yang menjadi daya tarik masyarakat lokal dan non lokal, hal ini menjadi batasan penelitian dengan variabel perdagangan dan jasa yang berlokasi di Kelurahan Kauman.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, penelitian bertujuan untuk mengetahui harga tanah dengan melakukan survei harga tanah pasar wajar, serta menganalisis keberadaan pusat perdagangan dan jasa dalam mempengaruhi harga tanah yang berada di Kelurahan Kauman. Penelitian menggunakan analisis deskriptif dengan melihat fakta yang ada dilapangan dan data survei harga tanah yang disajikan dalam bentuk tabel dan digambarkan dalam bentuk peta, serta pendekatan analisis *kernel density* untuk melihat kepadatan pusat perdagangan dan jasa dalam mempengaruhi harga tanah. Penelitian juga bertujuan untuk menunjukkan harga tanah tahun 2018 dan 2020 Kelurahan Kauman dari data sekunder BPN serta harga tanah dari hasil survei harga tanah pasar wajar tahun 2023 di Kelurahan Kauman yang sebelumnya belum pernah dibahas dalam literatur penelitian terdahulu. Penelitian yang dilakukan diharapkan bermanfaat untuk membantu masyarakat atau pemerintahan setempat dalam menentukan harga tanah yang sesuai di Kelurahan Kauman.

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana persebaran pusat perdagangan dan jasa di Kelurahan Kauman?
2. Bagaimana harga tanah pasar wajar di Kelurahan Kauman pada tahun 2023?
3. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kelurahan Kauman tahun 2018-2023?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan adalah:

1. Mengetahui persebaran pusat perdagangan dan jasa di Kelurahan Kauman.
2. Mengetahui harga tanah pasar wajar di Kelurahan Kauman pada tahun 2023.
3. Mengetahui perubahan zona nilai tanah di Kelurahan Kauman tahun 2018-2023.

I.4 Batasan Lingkup Penelitian

Berikut adalah batasan masalah yang dibuat untuk membatasi permasalahan agar sesuai dengan topik penelitian:

1. Lokasi penelitian adalah Kelurahan Kauman Kec. Semarang Tengah Kota Semarang.
2. Objek penelitian adalah harga tanah serta fasilitas perdagangan dan jasa yang berada di Kelurahan Kauman
3. Menggunakan analisis *kernel density* untuk mengetahui persebaran fasilitas perdagangan dan jasa yang berupa:

- a. Perdagangan: Pasar Johar, Pasar Kanjengan dan Alun-alun Masjid Agung Semarang (MAS)
- b. Jasa Pariwisata: Hotel Metro Park View
- c. Jasa Keuangan: Bank BCA KCP Kranggan, Bank BRI Unit Johar, Bank Jateng KCP Pasar Johar
- d. Jasa Komunikasi: Kantor Telkom Semarang dan Kantor Pos Semarang
- e. Jasa Transportasi: Halte BRT
4. Prosedur penyesuaian penilaian tanah berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2023 yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang ATR/BPN
5. Melakukan survei harga tanah pasar wajar Kelurahan Kauman tahun 2023 dengan metode pengambilan sampel menggunakan *purposive method*
6. Penilaian tanah dalam penelitian ini dilakukan secara massal tanpa menilai faktor properti
7. Delineasi zona nilai tanah menggunakan skala 1:5.000 untuk untuk jaringan jalan arteri, kolektor dan lokal
8. Menggunakan ZNT tahun 2022 untuk zona yang sebaran sampel tidak memenuhi distribusi setiap zona di tahun 2023
9. Zona Nilai Tanah tahun 2018 dan 2020 berdasarkan ATR/BPN dan Zona Nilai Tanah tahun 2023 berdasarkan survei harga tanah pasar wajar 2023
10. Analisis perubahan zona nilai tanah tahun 2018-2023 karena perkembangan pusat perdagangan dan jasa

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Tanah, Nilai Tanah dan Harga Tanah

Menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, tanah merupakan hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri, bersama-sama serta badan hukum (UUPA, 1960). Nilai tanah dan harga tanah secara sekilas akan terlihat sama saja, namun sebenarnya memiliki perbedaan yang mendasar, di mana nilai tanah akan menentukan seberapa besar harga tanah. Nilai maupun harga atas tanah dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor mulai dari faktor ekonomi, faktor fisik, faktor sosial hingga faktor politik (Putri, Sudarsono, & Bashit, 2019). Harga tanah merupakan penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu melalui mekanisme pasar tanah. Nilai dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

II.2 Penilaian Tanah

Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan nilai terhadap suatu properti dalam hal ini adalah tanah, berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, dengan melakukan penelitian atau

pengambilan data lapangan (Sudibyanung & Christine, 2020). Metode yang digunakan untuk menilai suatu tanah berdasarkan MAPPI (MAPPI, 2013):

1. Pendekatan Harga Pasar

Dengan adanya informasi penawaran atau harga transaksi maka akan mengindikasikan nilai melalui cara perbandingan aset yang mirip dengan aset yang dinilai merupakan pengertian pendekatan data pasar.

2. Pendekatan Biaya

Definisi pendekatan biaya biasanya dipakai untuk penilaian bangunan yang proses penilaian untuk mengidentifikasi adanya bangunan kemudian dilakukan analisa biaya RCN dengan harga standar yang ditentukan.

3. Pendekatan Pendapatan

Dengan adanya indikasi dengan perubahan arus kas dan nilai di masa yang akan datang ke nilai sekarang adalah hasil dari pendekatan pendapatan. Aset yang didapatkan selama masa perhitungan nilai dan masa manfaatnya melalui proses kapitalisasi adalah salah satu pertimbangan dari pendekatan ini.

II.3 Penyesuaian Penilaian Tanah

Untuk mendapatkan nilai bidang tanah memerlukan penetapan persentase penyesuaian dari survei yang dilakukan di lapangan. Penyesuaian besaran untuk mendapatkan nilai bidang tanah berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2023 yang terbitkan oleh Kementerian ATR/BPN adalah:

1. Penyesuaian Waktu

Penyesuaian waktu adalah kenaikan harga tanah setiap bulan atau tahun, karena adanya perbedaan waktu pengambilan data dengan waktu penilaian. Persentase penyesuaian waktu yaitu tanggal bulan akhir tahun berjalan (31 Desember) dikurangi tanggal penawaran/transaksi dibagi 365 (jumlah hari dalam setahun) dikalikan persentase kenaikan harga tanah 10%.

2. Penyesuaian Jenis Data

Jenis data transaksi dianggap lebih baik dari jenis data penawaran. Penyesuaian jenis data mengacu pada jenis data harga transaksi. Ketentuan penyesuaian jenis data adalah:

- a. Koreksi Data Transaksi = 0%
- b. Koreksi Data Penawaran = -10%

3. Penyesuaian Hak

Penyesuaian hak mengacu pada status kepemilikan bidang tanah. Ketentuan penyesuaian penyesuaian hak adalah:

- a. Hak Milik = 0%
- b. Hak Guna Bangunan = +5%
- c. Hak Guna Usaha = +5%
- d. Tanpa Sertipikat = -10%

4. Penyesuaian RCN

Perhitungan koreksi RCN bertujuan untuk menghilangkan data harga bangunan yang ada di atas bidang tanah.

II.4 Perdagangan dan Jasa

Menurut UU Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan, Perdagangan adalah tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi barang dan/atau jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan/atau jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi. Sarana perdagangan terdiri dari:

1. Pasar Rakyat
2. Pusat Perbelanjaan
3. Toko Swalayan
4. Gudang
5. Perkulakan
6. Pasar Lelang Komoditas
7. Pasar Berjangka Komoditi

Jasa adalah setiap layanan dan unjuk kerja berbentuk pekerjaan atau hasil kerja yang dicapai, yang diperdagangkan oleh satu pihak ke pihak lain dalam masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen atau pelaku usaha. Jasa yang dapat diperdagangkan menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 83 tahun 2019 Tentang Penyediaan Tenaga Teknis Yang Kompeten Di Bidang Perdagangan Jasa terdiri atas:

1. Jasa bisnis
2. Jasa distribusi
3. Jasa komunikasi
4. Jasa pendidikan
5. Jasa lingkungan hidup
6. Jasa keuangan
7. Jasa konstruksi dan teknik terkait
8. Jasa kesehatan dan sosial
9. Jasa rekreasi, kebudayaan dan olahraga
10. Jasa pariwisata
11. Jasa transportasi

II.5 Zona Nilai Tanah (ZNT)

Menurut Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2023 yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN, Zona Nilai Tanah adalah area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya terdapat batas yang bersifat imanijer atau nyata sesuai peruntukan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu bidang dengan bidang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar wajar. Zona Nilai Tanah disajikan dalam bentuk peta menggunakan teknik spasial dalam membuat zona-zona yang berbentuk luasan atau poligon yang digunakan sebagai batas dalam memuat informasi mengenai nilai tanah tertentu yang sesuai dengan kondisi nyata di lapangan yang berasal dari transaksi jual beli. Dengan menggunakan bantuan Sistem Informasi Geografis peta ZNT dapat memuat titik koordinat nilai tanah menjadi klasifikasi harga tanah dalam bentuk zona atau poligon yang memiliki nilai yang berbeda-beda dari masing-masing zona yang ada.

II.6 Penentuan Titik Sampel

Penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penentuan sampel *purposive* atau yang didasari oleh teknik pengambilan sampel dengan

menentukan *kriteria* kriteria tertentu berdasarkan kriteria yang telah dipilih oleh peneliti (Sugiyono, 2013). Jumlah total sampel yang diambil pada satu zona ditetapkan dengan minimum tiga titik sampel pada masing-masing zona dengan 18 ukuran zona 10x10 cm kemudian sampel minimal pada zona yang ukurannya lebih dari 10x10cm sedikitnya adalah lima titik sampel dan seterusnya dalam kelipatan zona 10x10cm ditambah dua titik sampel dengan skala 1:5000 hasil ketetapan ATR/BPN.

II.7 Analisis Kernel Density

Kernel Density Estimation (KDE) adalah metode non-parametrik untuk mengestimasi fungsi kepadatan probabilitas dari suatu populasi berdasarkan sampel data yang diberikan. *Kernel Density* digunakan dalam analisis data dan statistik untuk memahami distribusi data dan memprediksi nilai-nilai yang tidak diketahui. Konsep dasar dari *Kernel Density Estimation* adalah mengestimasi fungsi densitas di suatu titik x dengan menggunakan pengamatan disekitarnya (Yusliana & Padli, 2022).

Kernel Density Estimation (KDE) merupakan suatu pendekatan statistika non-parametrik yang digunakan dalam mengestimasi fungsi distribusi probabilitas dari suatu variabel acak yang bentuk atau model distribusi dari variabel acak tersebut tidak diketahui. Bentuk sebaran datanya tidak dijadikan permasalahan yang perlu diperhatikan. Menghitung *kernel density* menggunakan Arcgis berbasis raster sehingga ukuran grid akan sangat mempengaruhi tingkat detail hasil perhitungan karena kualitas data. Luas dan jarak antar titik acuan serta gabungan volume awal masing-masing titik acuan mempengaruhi keakuratan dan kedalaman hasil perhitungan.

III. Metodologi Penelitian

III.1 Alat dan Data Penelitian

Pada penelitian yang akan dilakukan menggunakan alat berupa:

1. Perangkat Keras:
 - a. Laptop Lenovo Ideapad 330
 - b. Hanphone untuk dokumentasi dan pengambilan koordinat
 - c. Formulir untuk survei harga tanah
2. Perangkat Lunak:
 - a. *Software* Microsoft Office
 - 1) Microsoft Word untuk pembuatan laporan
 - 2) Microsoft Excel untuk melakukan pengolahan data
 - b. *Software* Arcgis untuk pembuatan peta Zona Nilai Tanah

Berikut data yang digunakan serta sumber perolehannya:

1. Data Spasial
 - a. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kota Semarang tahun 2018, 2020 dan 2022 yang didapat dari BPN Kota Semarang
 - b. Peta batas administrasi tahun 2021 yang didapat dari Bappeda Kota Semarang

Dari Gambar IV-1 dapat dilihat bahwa persebaran pusat perdagangan dan jasa di Kelurahan Kauman lebih memadat di bagian tengah wilayah Kelurahan yang terletak di Jl. Pemuda dan Jl. K.H. Agus Salim, tepatnya memadat di zona 252 dan 1366 karena merupakan kawasan Pasar Johar. Pasar Johar adalah salah satu pasar tradisional terbesar di Jawa Tengah yang saat ini berkembang menjadi sentra perdagangan di Jawa Tengah, sehingga Pasar Johar berperan penting dalam perkembangan Kota Semarang. Bangunan Pasar Johar terbagi menjadi tiga bagian yaitu Pasar Johar Utara berada di zona 252, sedangkan Pasar Johar Tengah dan Selatan berada di zona 1366. Alun-alun Masjid Agung Semarang dan Pasar Kanjengan juga termasuk dalam kawasan Pasar Johar yang berada di zona 1366. Alun-alun MAS merupakan salah satu tempat destinasi wisata masyarakat lokal ataupun pendatang. Ketika akhir pekan ada banyak pelaku UMKM yang berjualan di pelataran Alun-alun, hal ini menjadi daya tarik pengunjung untuk datang berkunjung. Berikut adalah keterangan nama pusat perdagangan dan jasa beserta nomor zona:

Tabel IV-1 Persebaran Pusat Perdagangan dan Jasa

Zona	Pusat Perdagangan & Jasa	Keterangan	Nama Jalan
252	Pasar Johar	Perdagangan	Jl. K.H. Agus Salim
	Bank Jateng KCP Pasar Johar	Jasa Keuangan	Jl. Pemuda
	Metro Park View Hotel	Jasa Pariwisata	Jl. K.H. Agus Salim
	Halte BRT	Jasa Transportasi	Jl. Pemuda
1366	Alun-alun Masjid Agung Semarang	Perdagangan	Jl. K.H. Agus Salim
	Pasar Kanjengan	Perdagangan	Jl. Kanjengan
127	Kantor Pos Semarang	Jasa Komunikasi	Jl. Pemuda
267	Kantor Telkom Semarang	Jasa Komunikasi	Jl. Alun-alun Timur
496	Bank BCA KCP Kraggan	Jasa Keuangan	Jl. K.H. Wahid Hasyim
1364	Bank BRI Unit Johar	Jasa Keuangan	Jl. Kanjengan

IV.2 Harga Tanah Pasar Wajar Tahun 2023

Penentuan harga tanah pasar wajar tahun 2023 menggunakan acuan Zona Nilai Tanah tahun 2020 dengan jumlah 11 zona. Berdasarkan aturan ATR/BPN setiap zona yang memiliki luas kurang dari 25 ha minimal jumlah titik sampel yang digunakan adalah 3 titik sampel. Pada penelitian ini titik sampel yang digunakan berjumlah 50 sampel. Pada kenyataannya saat melakukan survei harga tanah zona yang dapat disurvei adalah zona 1364, 266, 161, 496, 1366, 252 dan 625. Sedangkan pada zona 267, 127, 268 dan 495 tidak ditemukan titik sampel. Zona 127 dan 267 berupa kawasan pemerintahan dan perkantoran berupa Gedung Keuangan Negara Semarang 1, Kantor Pos Semarang dan Kantor Telkom Semarang. Zona 268 dan 495 berupa jalan raya yang terpotong dengan zona di Kelurahan sebelahnya.

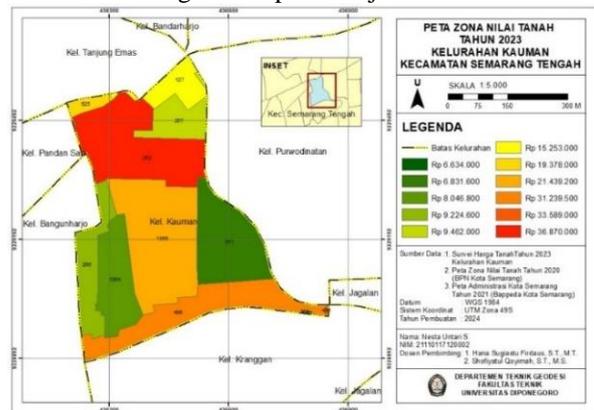
Sampel yang digunakan pada zona 1464, 266, 161, dan 496 masing-masing 9 titik sampel. Untuk zona 1366 terdapat 8 titik sampel. Untuk zona 252 dan 625 terdapat 3 titik sampel. Perbedaan jumlah titik sampel tergantung pada ketersediaan sampel yang dapat disurvei. Untuk zona yang tidak terdapat titik sampel

menggunakan acuan ZNT tahun 2022 dari BPN Kota Semarang untuk diambil NIR-nya. Berikut adalah hasil pengolahan harga tanah untuk mendapatkan NIR berdasarkan harga tanah pasar wajar tahun 2023:

Tabel IV-2 NIR 2023

Zona	ZNT 2023
1364	Rp 8.046.800
266	Rp 9.224.600
161	Rp 6.874.400
496	Rp 31.239.500
1366	Rp 21.457.000
252	Rp 36.870.000
625	Rp 19.378.000
127	Rp 15.253.000
267	Rp 9.462.000
268	Rp 6.634.000
495	Rp 33.589.000

Untuk zona 1364, 266, 161, 496 dan 1366 menggunakan survei harga tanah pasar wajar 2023. Zona 252 dan 625 menggunakan ZNT 2022 dikarenakan sampel yang digunakan tidak memenuhi hasil karena sampel berada di kawasan perdagangan dan jasa yang memiliki harga tanah yang tinggi sehingga terdapat perbedaan yang signifikan antara hasil survei 2023 dengan ZNT 2022 dari BPN Kota Semarang. Zona 127, 267, 268 dan 495 dikarenakan tidak ditemukan titik sampel maka menggunakan ZNT 2022. Zona 127 dan 267 berdasarkan penggunaan lahan merupakan kawasan perkantoran sehingga tidak ditemukan titik sampel. Zona 268 dan 495 merupakan jalan sehingga tidak terdapat titik sampel pada zona tersebut. Berikut adalah peta Zona Nilai Tanah berdasarkan harga tanah pasar wajar tahun 2023:



Gambar IV-2 Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Kauman Tahun 2023

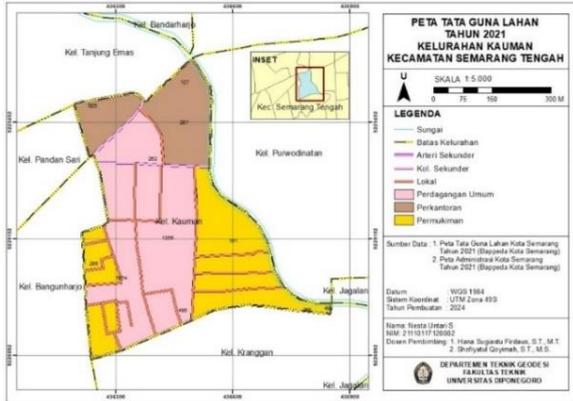
Berdasarkan Peta Tata Guna Lahan Kota Semarang tahun 2021 dari Bappeda Kota Semarang, Kelurahan Kauman terdapat 3 peruntukan penggunaan lahan yaitu Perdagangan Umum, Perkantoran dan Permukiman.

Tabel IV-3 Penggunaan Lahan Kelurahan Kauman

Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	%
Perdagangan Umum	10,719367 Ha	43,7%
Perkantoran	3,530119 Ha	14,4%
Permukiman	10,28708 Ha	41,9%
Total	24,536566 Ha	100%

Berdasarkan pembagian luas tersebut dapat dilihat bahwa 43,7% atau hampir setengah luasan penggunaan lahan di Kelurahan Kauman adalah untuk perdagangan umum sehingga perdagangan umum

sangat berpengaruh terhadap perkembangan yang terjadi di Kelurahan Kauman. Berikut adalah peta penggunaan lahan Kelurahan Kauman:



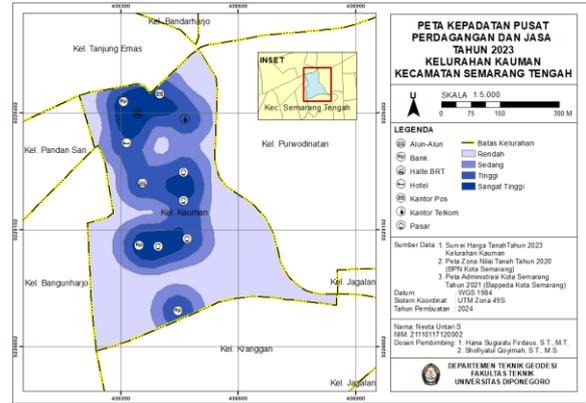
Gambar IV-3 Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Kauman

Penggunaan lahan untuk perdagangan umum ditunjukkan oleh warna ungu memiliki luas total 10,719367 Ha atau 43,7% yang berarti hampir setengah dari total luas Kelurahan Kauman. Hal ini berarti perdagangan sangat berkembang dan berperan penting dalam perkembangan Kelurahan Kauman. Zona yang peruntukan perdagangan umum berada pada zona 252, 1366, sebagian zona 1364, sebagian zona 496 dan sebagian zona 266.

Penggunaan lahan untuk permukiman ditunjukkan oleh warna kuning memiliki total luas 10,28708 Ha atau 41,9%. Zona yang peruntukan permukiman berada pada zona 161, zona 266, zona 1364 dan sebagian zona 496. Pada kenyataannya dilapangan, kawasan permukiman tidak hanya menjadi rumah sebagai tempat tinggal namun juga sebagai tempat berdagang/berwirausaha dengan menjadikan rumah dan toko (ruko) sekaligus, sehingga ada zona memiliki dua peruntukan sekaligus yaitu perdagangan umum dan permukiman.

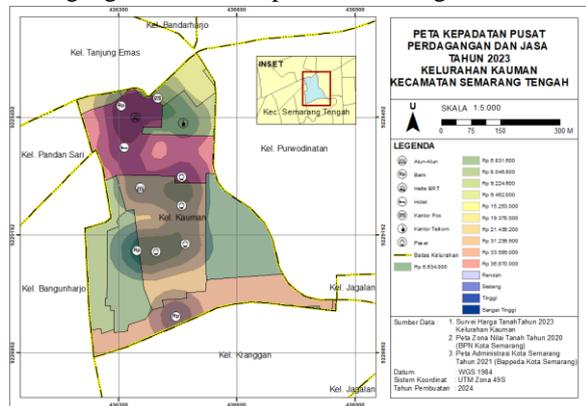
Penggunaan lahan untuk kawasan perkantoran ditunjukkan oleh warna coklat memiliki total luas 3,530119 Ha atau 14,4%. Pada zona 127 dan 267 terdapat Gedung Keuangan Negara Semarang 1, Kantor Pos, Kantor Telkom dan Halte BRT.

Kepadatan pusat perdagangan dan jasa Kelurahan Kauman dapat dilihat dengan melakukan analisis *kernel density* pada ArcGIS. Dengan melakukan *kernel density* dapat mengetahui kepadatan pusat perdagangan dan jasa serta melihat kepadatan dalam mempengaruhi harga tanah yang berada di Kelurahan Kauman. Berikut adalah peta kepadatan pusat perdagangan dan jasa Kelurahan Kauman dari hasil analisis spasial *kernel density*:



Gambar IV-4 Peta Kepadatan Pusat Perdagangan dan Jasa Kel. Kauman

Berdasarkan gambar IV-4 dapat dilihat bahwa kepadatan terjadi di bagian tengah Kelurahan Kauman. Kepadatan sangat tinggi terdapat pada zona 252 dan 1366. Hal ini terjadi karena kawasan Pasar Johar berada di tengah Kelurahan Kauman dan hampir menempati setengah luas Kelurahan Kauman yaitu zona 252 dan zona 1366. Pasar Johar Utara berada di zona 252 sedangkan Pasar Johar Tengah dan Selatan berada di zona 1366. Pada zona 1366 terdapat Alun-alun Masjid Agung dan Pasar Kanjengan yang masih termasuk dalam kawasan Pasar Johar. Pada zona 252 juga terdapat Hotel Metro Park View, Bank Jateng dan Kantor Pos Semarang. Hasil *overlay* antara Peta Zona Nilai Tanah 2023 dengan Peta Kepadatan Pusat Perdagangan dan Jasa dapat dilihat sebagai berikut:



Gambar IV-5 Hasil Overlay Peta ZNT 2023 dengan Peta Kepadatan Perdagangan dan Jasa

Berdasarkan gambar IV-5 hasil kepadatan *kernel density* dapat dilihat bahwa kepadatan pusat perdagangan dan jasa terjadi di area tengah Kelurahan Kauman terutama di zona 252 dan 1366. Zona 252 merupakan zona dengan NIR tertinggi yaitu Rp 36.870.000. Hasil kepadatan *kernel density* menunjukkan kepadatan sangat tinggi. Zona 252 menurut penggunaan lahan merupakan kawasan perdagangan umum yang terdapat beberapa pusat perdagangan dan jasa seperti Hotel Metro Park View, Bank Jateng dan sebagian kawasan Pasar Johar.

Zona 1366 memiliki NIR sebesar Rp21.457.000. Hasil kepadatan *kernel density* menunjukkan kepadatan sangat tinggi. Menurut penggunaan lahan, zona tersebut merupakan kawasan

perdagangan umum yaitu terdapat kawasan Pasar Johar, Pasar Kanjengan dan Alun-alun Masjid Agung.

Zona 496 memiliki NIR sebesar Rp 31.239.500. Zona 496 menunjukkan kepadatan yang sedang. Berdasarkan penggunaan lahan, zona tersebut merupakan gabungan kawasan perdagangan umum dan permukiman yang berada jalan kolektor Jl. KH. Wahid Hasyim yang disepanjang jalan terdapat ruko dan terdapat Bank BCA.

Zona 266, 1364 dan 161 ditunjukkan warna hijau. Hasil *kernel density* menunjukkan kepadatan rendah. Berdasarkan penggunaan lahan, zona tersebut merupakan kawasan pemukiman warga yang berada di pinggir area Kelurahan Kauman, sehingga NIR-nya tidak sebesar zona lain yang memiliki tingkat kepadatan pusat perdagangan dan jasa yang tinggi ataupun sedang.

IV.3 Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2018-2023

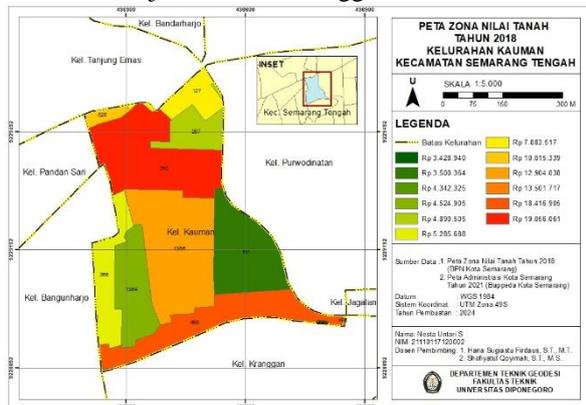
IV.3.1 Zona Nilai Tanah Tahun 2018

Berdasarkan peta Zona Nilai Tanah tahun 2018 dari ATR/BPN Kelurahan Kauman terdapat 12 zona, NIR tertinggi terdapat pada zona 252 yaitu sebesar Rp. 19.056.000 dan NIR terendah terdapat pada zona 268 yaitu sebesar Rp 3.428.000, berikut adalah NIR tahun 2018:

Tabel IV-4 NIR Tahun 2018

Zona	NIR 2018
1364	Rp 4.524.000,00
266	Rp 5.285.000,00
161	Rp 3.500.000,00
496	Rp 18.416.000,00
1366	Rp 12.904.000,00
252	Rp 19.056.000,00
267	Rp 4.890.000,00
127	Rp 7.883.000,00
625	Rp 10.015.000,00
268	Rp 3.428.000,00
495	Rp 13.501.000,00
1369	Rp 4.342.000,00

Berikut adalah peta Zona Nilai Tanah 2018, warna hijau menunjukkan NIR terendah dan warna merah menunjukkan NIR tertinggi.



Gambar IV-6 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2018 Kelurahan Kauman

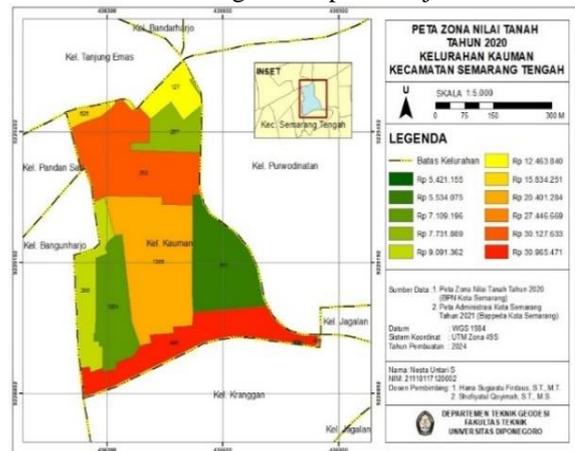
IV.3.2 Zona Nilai Tanah Tahun 2020

Berdasarkan peta ZNT tahun 2020 dari ATR/BPN Kelurahan Kauman terdapat 11 zona, dimana ada 2 zona yang bergabung menjadi 1 zona yaitu zona 266 dan 1369 menjadi zona 266. Pada ZNT 2020, zona yang memiliki NIR paling tinggi adalah zona 496 dan zona yang NIR paling rendah adalah zona 268, berikut adalah NIR tahun 2020:

Tabel IV-5 NIR Tahun 2020

Zona	NIR 2020
1364	Rp 7.109.000
266	Rp 9.091.000
161	Rp 5.534.000
496	Rp 30.965.000
1366	Rp 20.401.000
252	Rp 30.128.000
267	Rp 7.732.000
127	Rp 12.464.000
625	Rp 15.834.000
268	Rp 5.421.000
495	Rp 27.447.000

Berikut adalah peta Zona Nilai Tanah 2020. Peta Zona Nilai tanah tahun 2020 menjadi acuan dalam melakukan survei harga tanah pasar wajar 2023.



Gambar IV-7 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2020 Kelurahan Kauman

IV.3.3 Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2018-2020

Perubahan Zona Nilai Tanah 2018-2020 menggunakan data ZNT tahun 2018 dan tahun 2020 ATR BPN. Dari data tersebut dapat diketahui NIR terendah dan tertinggi berada pada tahun 2018-2023.

Klasifikasi perubahan berdasarkan perubahan Zona Nilai Tanah terendah dan tertinggi pada tahun 2018, 2020 dan 2023. Perubahan ZNT terendah adalah Rp 133.600 dan perubahan ZNT tertinggi adalah Rp 13.946.000. Dari besaran perubahan tersebut kemudian dilakukan perhitungan interval dan dilakukan klasifikasi dalam 8 kelas.

Tabel IV-6 Interval Perubahan ZNT Tahun 2018-2023

Perubahan ZNT 2018-2023	
	Perubahan Tertinggi
	Rp133.600
Interval	Rp1.726.550

Tabel IV-7 Klasifikasi Perubahan ZNT Tahun 2018-2023

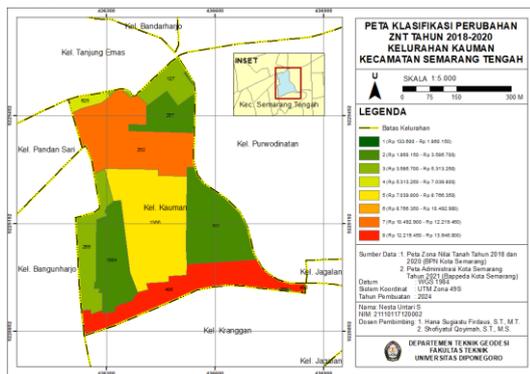
Kelas	Interval Perubahan	
1	Rp133.600,00	Rp1.860.150,00
2	Rp1.860.150,00	Rp3.586.700,00
3	Rp3.586.700,00	Rp5.313.250,00
4	Rp5.313.250,00	Rp7.039.800,00
5	Rp7.039.800,00	Rp8.766.350,00
6	Rp8.766.350,00	Rp10.492.900,00
7	Rp10.492.900,00	Rp12.219.450,00
8	Rp12.219.450,00	Rp13.946.000,00

Berdasarkan hasil perhitungan perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2018-2020 maka klasifikasi perubahannya sebagai berikut:

Tabel IV-8 Perubahan NIR Tahun 2018-2020

No	Zona 2018	Zona 2020	Perubahan ZNT	%	Kelas
1	1364	1364	Rp 2.585.000	36,36	2
2	266	266	Rp 3.806.000	41,87	3
	1369		Rp 4.749.000	52,24	3
3	161	161	Rp 2.034.000	36,75	2
4	496	496	Rp 12.549.000	40,53	8
5	1366	1366	Rp 7.497.000	36,75	5
6	252	252	Rp 11.072.000	36,75	7
7	267	267	Rp 2.842.000	36,76	2
8	127	127	Rp 4.581.000	36,75	3
9	625	625	Rp 5.819.000	36,75	4
10	268	268	Rp 1.993.000	36,76	2
11	495	495	Rp 13.946.000	50,81	8

Berdasarkan hasil klasifikasi perubahan NIR tahun 2018-2020 maka dapat divisualisasikan sebagai berikut:



Gambar IV-8 Peta Klasifikasi Perubahan ZNT Tahun 2018-2020

IV.3.4 Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2020-2023

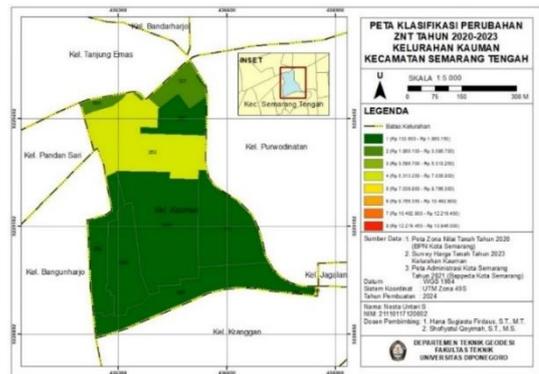
Perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2020-2023 mengacu pada Tabel IV-5. Berdasarkan hasil perhitungan perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2020-2023 maka dapat di klasifikasikan perubahannya sebagai berikut:

Tabel IV-9 Perubahan NIR Tahun 2020-2023

No	Zona 2020	Zona 2023	Perubahan NIR	%	Kelas
1	1364	1364	Rp 937.800	13,19	1
2	266	266	Rp 133.600	1,47	1

No	Zona 2020	Zona 2023	Perubahan NIR	%	Kelas
3	161	161	Rp 1.340.400	24,22	1
4	496	496	Rp 274.500	0,88	1
5	1366	1366	Rp 1.056.000	5,18	1
6	252	252	Rp 6.742.000	22,37	4
7	267	267	Rp 1.730.000	22,37	1
8	127	127	Rp 2.789.000	22,37	2
9	625	625	Rp 3.544.000	22,38	2
10	268	268	Rp 1.213.000	22,37	1
11	495	495	Rp 6.142.000	22,37	4

Berdasarkan hasil klasifikasi perubahan NIR tahun 2020-2023 maka dapat divisualisasikan sebagai berikut:



Gambar IV-9 Peta Klasifikasi Perubahan ZNT Tahun 2020-2023

Hasil dari perubahan ZNT 2020-2023 menunjukkan bahwa semua zona mengalami kenaikan. Perubahan tertinggi terdapat pada zona 252 yaitu sebesar Rp 6.742.000. Zona 252 mengalami perubahan ZNT yang signifikan. Zona 252 merupakan kawasan perdagangan umum dengan tingkat kepadatan *kernel density* yang sangat tinggi dikarenakan terdapat beberapa pusat perdagangan dan jasa seperti Hotel Metro Park View serta merupakan kawasan Pasar Johar. Zona 252 terletak sangat strategis yang dekat dengan kawasan Kota Lama dan terdapat jalan kolektor yaitu Jl. Pemuda dan Jl. KH. Agus Salim.

Zona 1366 mengalami perubahan ZNT yang cukup signifikan yaitu Rp 1.056.000,00. Berdasarkan hasil *kernel density*, zona 1366 menunjukkan tingkat kepadatan yang sangat tinggi dan merupakan kawasan Pasar Johar. Zona 496 mengalami perubahan ZNT sebesar Rp 274.500,00. Berdasarkan hasil *kernel density* menunjukkan tingkat kepadatan yang sedang. Zona 496 berada di sepanjang jalan kolektor Jl. KH. Wahid Hasyim yang di sepanjang jalannya merupakan pertokoan dan terdapat pusat perdagangan dan jasa berupa Bank BCA.

Zona 266 mengalami perubahan ZNT sebesar Rp 1.340.400,00. Zona 1364 mengalami perubahan ZNT sebesar Rp 937.800,00. Zona 161 mengalami perubahan ZNT sebesar Rp 133.600,00. Ketiga zona tersebut ditunjukkan dengan warna hijau. Hasil *kernel density* menunjukkan kepadatan rendah. Berdasarkan penggunaan lahan, zona tersebut merupakan kawasan pemukiman warga yang berada di pinggir area

Kelurahan Kauman, sehingga NIR-nya tidak sebesar zona lain yang memiliki tingkat kepadatan pusat perdagangan dan jasa yang tinggi ataupun sedang. Ketiga zona tersebut memiliki harga tanah yang tinggi di tahun sebelumnya, sehingga di tahun 2023 perubahan ZNT tidak signifikan

V. Kesimpulan dan Saran

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Kelurahan Kauman terdapat 10 pusat perdagangan dan jasa. Persebaran pusat perdagangan dan jasa lebih memadat di bagian tengah wilayah Kelurahan Kauman yaitu zona 252 dan 1366 di Jl. Pemuda dan Jl. KH. Agus Salim. Zona 252 dan 1366 merupakan kawasan Pasar Johar, Pasar Kanjengan dan Alun-alun Masjid Agung Semarang. Zona 252 juga terdapat Hotel Metro Park View dan Bank Jateng
2. Zona Nilai Tanah 2023 Kelurahan Kauman berdasarkan survei harga tanah pasar wajar yang tersebar dalam 11 zona diperoleh NIR 2023 tertinggi terdapat pada zona 252 yaitu Rp 36.870.000. Hasil kepadatan *kernel density* menunjukkan kepadatan sangat tinggi. Zona 252 menurut penggunaan lahan merupakan kawasan perdagangan umum yang terdapat beberapa pusat perdagangan dan jasa seperti Hotel Metro Park View, Bank Jateng dan kawasan Pasar Johar. Sedangkan NIR terendah adalah zona 161 yaitu Rp 6.874.400. Hasil *kernel density* menunjukkan kepadatan rendah. Berdasarkan penggunaan lahan, zona tersebut merupakan kawasan pemukiman warga yang berada di pinggir area Kelurahan Kauman, sehingga NIR-nya tidak sebesar zona yang terdapat pusat perdagangan dan jasa.
3. Perubahan ZNT tahun 2018-2023 menunjukkan bahwa semua zona setiap tahun selalu mengalami kenaikan. Perubahan ZNT pada tahun 2018-2020 tertinggi terdapat pada zona 496 yaitu sebesar Rp13.946.000,00 sedangkan perubahan ZNT terendah pada zona 268 yaitu sebesar Rp1.993.000,00. Perubahan ZNT tahun 2020-2023 tertinggi terdapat pada zona 252 yaitu sebesar Rp 6.742.000, sedangkan perubahan terendah pada zona 266 yaitu sebesar Rp133.600,00. Zona 252 merupakan kawasan perdagangan umum dengan tingkat kepadatan *kernel density* yang sangat tinggi dikarenakan terdapat beberapa pusat perdagangan dan jasa seperti Hotel Metro Park View serta merupakan kawasan Pasar Johar. Zona 266 berdasarkan hasil *kernel density* menunjukkan kepadatan rendah. Zona 266 merupakan kawasan pemukiman warga yang berada di pinggir area Kelurahan Kauman, sehingga NIR-nya tidak sebesar zona lain yang memiliki tingkat kepadatan pusat perdagangan dan jasa yang tinggi ataupun sedang.

V.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan untuk penelitian serupa adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya data sampel yang digunakan rapat dan tersebar di seluruh lokasi penelitian agar menggambarkan harga tanah yang sesuai dan akurat.
2. Melakukan perhitungan koreksi dengan teliti dan memperhatikan dengan baik karena akan berpengaruh terhadap hasil akhir penilaian harga tanah.
3. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan mengkaji faktor lain seperti aksesibilitas jalan atau lainnya yang dapat mempengaruhi besarnya harga tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Kloog, d. (2009). Using Kernel Density Function As An Urban Analysis Tool: Investigating The Association Between Nightlight Exposure and The Incidence Of Breast Cancer in Haifa, Israel. *33*, 55-63.
- Kurdianto. (1999). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Media Komputindo.
- MAPPI. (2013). Standar Penilaian Indonesia. Jakarta: Komite Penyusun SPI.
- Pemendagri. (2009). *Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah*. Pemendagri.
- Putri, E. D., Sudarsono, B., & Bashit, N. (2019). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Perpindahan Fasilitas Publik Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali. *Jurnal Geodesi Undip*, 368-377.
- Subiyanto, S., & Nugraha, A. L. (2021). Pemodelan Harga Tanah Berbasis Bidang Menggunakan Foto Udara Metrik Dengan Metode Radial Basis Function (RBF) Dan SIG Di Koridor Jalan Prof Soedarti Kelurahan Tembalang Kota Semarang. *Prosiding FIT Ikatan Surveyor Indonesia*, 361-366.
- Sudibyanung, & Christine, A. D. (2020). Buku Ajar Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti Konsepsi Nilai.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Tindakan*. Bandung: Alfabeta.
- Sulistiyowati, W., & Astuti, C. C. (2017). *Buku Ajar Statistika Dasar*. Sidoarjo: UMSIDA Press .
- UUPA. (1960). *UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. Jakarta.
- Yusliana, F. L., & Padli, A. (2022). Kajian harga tanah dan penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang. *Jurnal Geografi* , 202-213.