

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH
KAITANNYA DENGAN BANJIR DI KECAMATAN PEDURUNGAN
KOTA SEMARANG**

Mashita Rahati, Sutomo Kahar, Sawitri Subiyanto^{*)}

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

ABSTRAK

Nilai tanah merupakan suatu kondisi ketersediaan dan kebutuhan tanah (supply and demand) di dalam kekuatan pasar tanah. Nilai biasanya diwujudkan dengan nilai jual pasar dalam situasi yang kompetitif antara penjual dan pembeli. Sedangkan Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama. Zona Nilai Tanah di Kecamatan Pedurungan sendiri berbeda dengan daerah lain yang dipengaruhi oleh faktor penentu nilai dan harga tanah, tapi berkaitan dengan daerah banjir juga.

Banjir merupakan genangan pada daerah datar yang biasanya tidak tergenang. Banjir dibagi menjadi 3 yaitu Banjir Rob, Banjir Lokal, dan Banjir Musiman. Banjir yang terjadi di Kecamatan Pedurungan disebabkan oleh banjir musiman, yaitu banjir yang terjadi saat musim penghujan tiba saja.

Dalam penelitian dibentuk peta Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar yang dioverlay dengan Peta Tata Guna Lahan, Peta Jaringan Jalan, Peta Daerah Genangan Banjir, Peta Administrasi Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang tahun 2010 dan dibandingkan dengan zona nilai tanah pada zona banjir. Dalam penelitian ini pengolahan data menggunakan software aplikasi pengolahan data spasial (ArcView) versi BPN, software SIG, dan Microsoft Office 2007.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat 49 Zona Nilai Tanah berdasarkan Survei Transaksi Harga Tanah dan 70 Zona Nilai Tanah berdasarkan zona banjir di Kecamatan Pedurungan. Sedangkan dari analisis perubahan nilai tanah kaitannya dengan banjir perubahan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 64 tepatnya di Kelurahan Gemah yaitu sebesar 203%. Sedangkan zona yang mengalami perubahan nilai tanah terendah terletak pada zona 67 di Kelurahan Pedurungan Kidul yaitu sebesar 14%.

Kata Kunci : Nilai Tanah, Zona Nilai Tanah, Banjir, Metode Penelitian Tanah.

ABSTRACT

The value of land is a land supply and demand conditions (supply and demand) in the market strength of the land . Value is usually realized by selling the market value in a competitive situation between the seller and the buyer . While the Land Value Zone (ZNT) is an area that illustrates the value of the land is relatively the same . Land Value Zone in District Pedurungan itself different from other regions that are affected by factors determining the value and price of land , but also related to the flooded areas .

Flooding is a puddle on a flat area which is usually not flooded . Flood divided into 3 : Rob Flood , Local Flood and Seasonal Flood . Floods that occurred in District Pedurungan caused by seasonal flooding , its flooding that occurred during the rainy season arrives alone .

In the study formed the map Zone Land Value (ZNT) based on the value of the land with a mass appraisal using the market price comparison approach overlay the Land Use Map , Map of the road network , Flood Inundation Map of Regions , Map Pedurungan Subdistrict Administration Semarang in 2010 and compared with zone land values in the flood zone . In this study, data processing using spatial data processing application software (ArcView) version of BPN , GIS software , and Microsoft Office 2007 .

**) Penulis, Penanggungjawab*

The results showed there are 49 zones based on the Land Value Survey Transaction Price Land and Land Value 70 zones based on the flood zones in the District Pedurungan. While the analysis of changes in land value changes in relation to flood the highest land value lies in the zone 64 to be exact in the village Gemah that is equal to 203 %. While the zone change the value of the lowest land is located in zone 67 in the Village of the South Pedurungan at 14 % .

Keywords : Land alteration, soil's value

Latar Belakang

Tanah sebagai bagian dari ruang muka bumi adalah sarana bagi manusia untuk melaksanakan segala aktivitasnya. Dalam kehidupan manusia, kebutuhan akan tanah tidak dapat dipisahkan. Kegunaan tanah yang berfungsi sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia yaitu berupa papan, erat kaitannya dengan nilai tanah. Nilai tanah (*land value*) adalah nilai ekonomi tanah atas hak kepemilikan tanah, baik dalam keadaan kosong, maupun berikutan benda-benda yang ada di atasnya atau melekat padanya (*real property*) (IVS : *International Valuation Standard*, 2007 ; SPI : Standar Penilaian Indonesia, 2007).

Kota Semarang merupakan ibukota provinsi Jawa Tengah yang memiliki 16 Kecamatan, salah satunya adalah Kecamatan Pedurungan. Kecamatan Pedurungan memiliki 12 Kelurahan, yang terdiri dari Kelurahan Gemah, Kalicari, Muktiharjo Kidul, Palebon, Pedurungan Kidul, Pedurungan Lor, Pedurungan Tengah, Penggaron Kidul, Plamongan Sari, Tlogomulyo, Tlogosari Kulon, Tlogosari Wetan. Berkembangnya Kecamatan Pedurungan disebabkan oleh aktivitas masyarakat yang cukup tinggi di daerah tersebut. Sebagai contoh berkembangnya Kecamatan Pedurungan salah satunya adalah perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Pedurungan. Perubahan penggunaan lahan dan aktivitas masyarakat yang cukup tinggi mengakibatkan nilai tanah di Kecamatan Pedurungan berubah pula.

Perubahan Nilai Tanah di Kecamatan Pedurungan ini tidak hanya disebabkan perubahan penggunaan lahan saja tapi dalam penelitian ini dikaitkan dengan banjir yang terjadi di Kecamatan Pedurungan. Banjir yang terjadi di Kecamatan Pedurungan merupakan banjir musiman yang hanya terjadi saat musim penghujan tiba saja. Dengan melihat latar belakang yang telah dijabarkan, penulis ingin menganalisis seberapa besar perubahan nilai tanah pada zona banjir di Kecamatan Pedurungan dan seberapa besar kenaikan serta penurunan nilai tanah pada zona banjir di Kecamatan Pedurungan.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam Tugas Akhir ini adalah :

1. Berapa besar perubahan nilai tanah pada zona banjir di Kecamatan Pedurungan?
2. Berapa besar kenaikan dan penurunan nilai tanah pada zona banjir di Kecamatan Pedurungan?

Studi Pustaka

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 Damayanti).

Penelitian properti merupakan suatu proses penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi atau jenis nilai lainnya, dari suatu properti pada suatu tanggal penilaian tertentu. Penentuan nilai suatu properti menurut *American Institute of Real Estate Appraiser* (Wolcott, 1987: 22-63) dan Eckert *et.al* (1991: 151-180) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan harga pasar (*market data comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*).

Data nilai tanah per meter persegi yang diperoleh dari hasil survei selanjutnya ditetapkan berdasarkan persentase penyesuaian untuk mendapatkan nilai bidang tanah meliputi :

- a. Jenis data dengan mengacu pada jenis data harga transaksi
- b. Status hak dengan mengacu pada status kepemilikan Hak Milik
- c. Waktu transaksi dengan mengacu pada saat penilaian atau pengesahan peta zona nilai tanah yaitu 31 Desember tahun berjalan.

Penyesuaian dilakukan dengan menggunakan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 seperti tersebut dibawah ini :

- a. Penyesuaian waktu transaksi didasarkan pada data inflasi Indonesia pada kurun waktu berjalan yaitu (nilai inflasi per tahun $\pm 10\%$) dikalikan dengan selisih waktu antara waktu transaksi dan waktu acuan dengan arah penyesuaian positif (+).
- b. Penyesuaian status hak :
 - HM : 0 %
 - HGB/HGU : 2 – 10 %
 - Non Sertifikat : 10 – 30 %
 - Dengan arah penyesuaian positif (+)
- c. Penyesuaian jenis data :
 - Transaksi : 0 %
 - Penawaran : 0 – 20 %
 - Dengan arah penyesuaian positif (+)

Penilai diperkenankan untuk memiliki pertimbangan sendiri dalam menentukan besarnya nilai persentase dan arah masing-masing penyesuaian. Apabila penilai memilih besaran ataupun arah penyesuaian diluar *range* di atas, haruslah dijelaskan dikolom keterangan dengan memperhatikan kondisi sosial ekonomi daerah. (Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007 : 19).

Metodologi Penelitian

Beberapa data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya :

1. Data Spasial

Data spasial berikut sudah dalam skala yang sama 1: 60.000 diantaranya :

 - a. Peta Administrasi Kecamatan Pedurungan yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang
 - b. Peta Jaringan Jalan Kecamatan Pedurungan tahun 2010 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
 - c. Peta Daerah Genangan Banjir Kota Semarang tahun 2010 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
 - d. Zona Awal Kecamatan Pedurungan tahun 2012 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - e. Peta Tata Guna Lahan Kota Semarang tahun 2010 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
2. Data Non spasial
 - a. Harga tanah tahun 2010 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang
 - b. Harga tanah tahun 2014 yang diperoleh dari survei lapangan di Kecamatan Pedurungan.

Untuk perangkat yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari :

Perangkat keras (*Hardware*)

- a. Laptop

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :

 - a. Sistem operasi : *Microsoft Windows 7 Ultimate 64-bit*
 - b. Prosesor : Intel(R) Core(TM) i3-3217U, ~1.8GHz
 - c. RAM : 2048 MB
 - d. *Hardisk* : 500 Gb
 - e. *GPS handheld navigation, Garmin 69 csx*
 - f. Kamera Digital

Perangkat lunak (*Software*)

- a. Aplikasi pengolahan Data Spasial (*ArcView*) versi BPN untuk pengolahan data Zona Nilai Tanah.
- b. *Software SIG* untuk *overlay* peta.
- c. *Microsoft office excel 2007*, untuk penghitungan data.
- d. *Microsoft office word 2007*, untuk penulisan laporan.

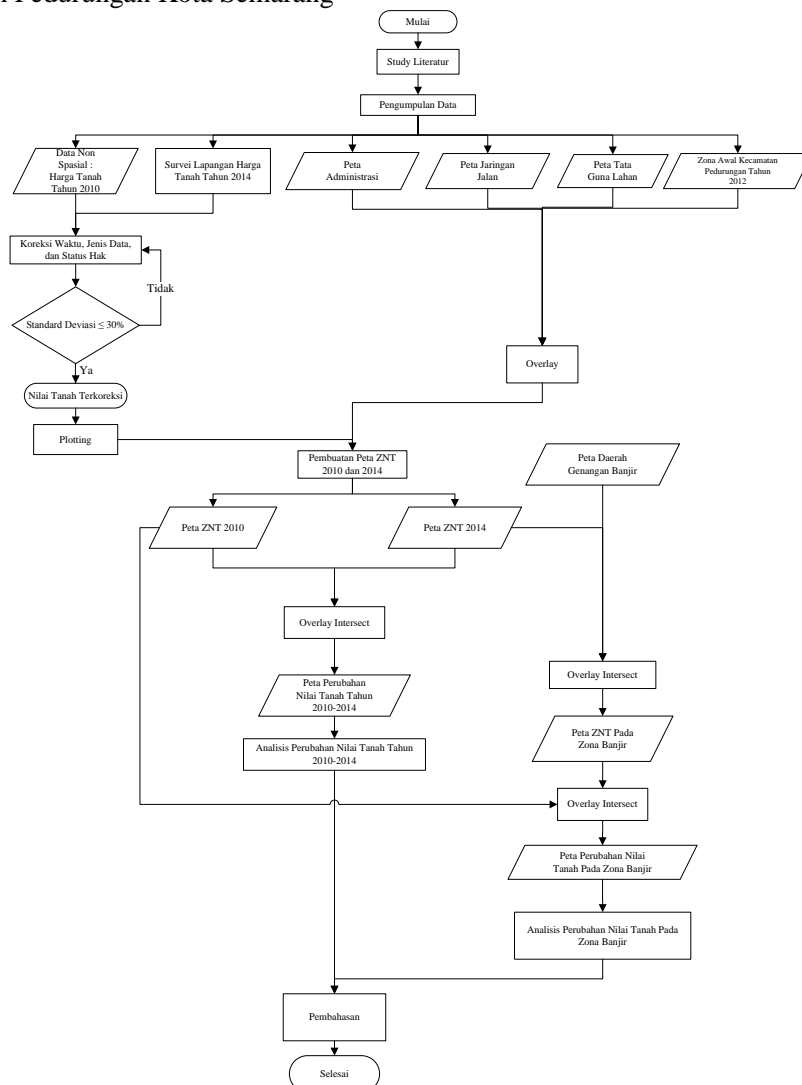
Pelaksanaan penelitian ini meliputi :

- Penentuan Zona Awal
- Penentuan Sampel

- Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah
 1. Pembuatan Zona Awal
 - a. Menyiapkan Citra/Foto Udara
 - b. Data administrasi
 - c. Semua dalam Proyeksi TM3°
- Survei data harga tanah dengan pendekatan pasar
 1. Pengolahan data di Excel

Menghitung Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan ketentuan besar standar deviasi tidak boleh lebih dari sama dengan 30%.
 2. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

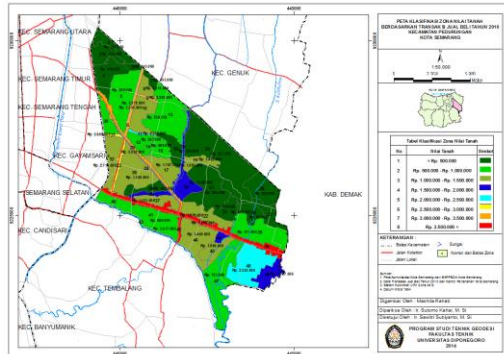
Plotting data Zona Nilai Tanah NIR sesuai batas yang telah dibuat di ArcGIS 10.0
- Analisis Spasial
 - a. Pembuatan peta penggunaan lahan Kecamatan Pedurungan
 - b. Klasifikasi Penggunaan Lahan Kecamatan Pedurungan
 - c. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Pedurungan
 - d. Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Kecamatan Pedurungan
 - e. Proses terakhir adalah Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Kaitannya dengan Banjir di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang



Gambar 1. Diagram Alir Pelaksanaan

I. Hasil Dan Pembahasan

Dari data hasil survei yang telah diolah pada Aplikasi Pengolahan Data Spasial, maka diperoleh hasil perhitungan harga tanah tahun 2010 dan 2014 beserta perubahan harga yang terjadi. Tabel berikut merupakan harga tanah per zona di Kecamatan Pedurungan yang diambil dari Peta Zona Nilai Tanah tahun 2010.



Gambar 4.1 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2010

Tabel 4.1. Tabel Harga Tanah Per Zona tahun 2010

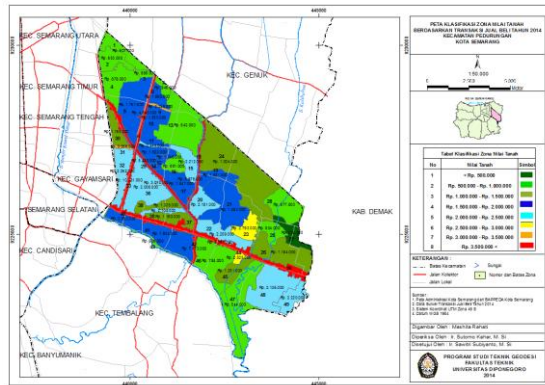
Zona Nilai Tanah	Nama Kelurahan	Penggunaan Lahan Tahun 2010	Harga rata-rata Tanah Rp/m ²	Standar Deviasi %
1	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	287.000	1,63
2	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	196.000	0,00
3	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	143.000	0,00
4	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	410.000	13,32
5	Tlogosari Kulon	Pemukiman	908.000	29,17
6	Tlogosari Kulon	Perdagangan dan Jasa	3.279.000	0,00
7	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	433.000	0,00
8	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	1.016.000	21,08
9	Tlogosari Kulon	Pemukiman	3.203.000	0,00
10	Tlogosari Kulon	Pemukiman	1.035.000	15,44
11	Tlogosari Kulon	Pemukiman	2.253.000	0,00
12	Tlogosari Kulon	Pemukiman	947.000	0,00
13	Tlogosari Wetan	Pemukiman	596.000	25,12
14	Tlogosari Kulon	Pemukiman	0	0,00
15	Tlogosari Wetan	Perkebunan	236.000	19,97
16	Tlogosari Wetan	Pemukiman	568.000	0
17	Pedurungan Tengah	Pemukiman	1.107.000	1,49
18	Tlogomulyo	Campuran	1.895.000	0
19	Tlogomulyo	Pemukiman	1.462.000	0
20	Pedurungan Tengah	Pemukiman	1.648.000	0
21	Pedurungan Tengah	Pemukiman	505.000	13,36
22	Pedurungan Lor	Pemukiman	1.099.000	21,69
23	Pedurungan Lor	Pemukiman	284.000	0

24	Tlogomulyo	Pemukiman	227.000	15,02
25	Penggaron Kidul	Pemukiman	210.000	0
26	Penggaron Kidul	Pemukiman	911.000	0
27	Penggaron Kidul	Pertanian	63.000	0
28	Penggaron Kidul	Pertanian	269.000	23,91
29	Pedurungan Tengah	Campuran	3.022.000	16,76
30	Tlogosari Kulon	Pemukiman	0	0
31	Kalicari	Pemukiman	2.603.000	19,37
32	Kalicari	Pemukiman	0	0
33	Kalicari	Perdagangan dan Jasa	2.716.000	13,46
34	Palebon	Pemukiman	0	0
35	Palebon	Pemukiman	0	0
36	Kalicari	Pemukiman	1.358.000	0
37	Palebon	Pemukiman	1.421.000	0
38	Palebon	Pemukiman	489.000	0
39	Gemah	Perdagangan dan Jasa	5.992.000	9,56
40	Gemah	Pemukiman	0	0
41	Gemah	Pemukiman	660.000	12,77
42	Pedurungan Kidul	Perdagangan dan Jasa	3.617.000	0
43	Gemah	Pemukiman	0	0
44	Pedurungan Kidul	Pemukiman	0	0
45	Pedurungan Kidul	Pemukiman	1.096.000	0
46	Pedurungan Kidul	Pemukiman	1.469.000	8,59
47	Plamongansari	Pemukiman	751.000	0
48	Plamongansari	Pemukiman, Industri	2.342.000	12,86
49	Plamongansari	Pemukiman	1.727.000	4,4

Sumber : Data hasil survei lapangan tahun 2014.

Dari tabel 4.1 dapat diketahui bahwa pada tahun 2010, zona yang memiliki harga tanah terbesar adalah di zona 39 yaitu di Kelurahan Gemah yang merupakan kawasan perdagangan dan jasa yaitu sebesar Rp. 5.992.000,00 per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena Kelurahan Gemah terletak pada Jalur antar kota yang sangat strategis dan terbebas dari banjir, yaitu Jalan Majapahit-Jalan Brigjend. Sudiarto yang merupakan jalur menuju arah kota. Selain itu Kelurahan Gemah juga mempunyai fasilitas umum seperti Sekolah, Pasar Swalayan, sehingga potensi nilai ekonomis Zona 39 (Kelurahan Gemah) sangat besar. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu pada zona 27 yang terletak di Kelurahan Penggaron Kidul yang merupakan kawasan persawahan yaitu sebesar Rp. 63.000,00 per meter persegi. Hal ini dipengaruhi karena zona 27 (Kelurahan Penggaron Kidul) berupa persawahan yang akses jalannya cukup jauh dari jalan utama dan merupakan daerah konservasi, sehingga potensi nilai ekonomis pada zona 27 lambat.

Tabel berikut merupakan harga tanah per zona di Kecamatan Pedurungan yang diambil dari Peta Zona Nilai Tanah tahun 2014.



Gambar 4.2 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2014

Tabel 4.2. Tabel Harga Tanah Per Zona tahun 2014

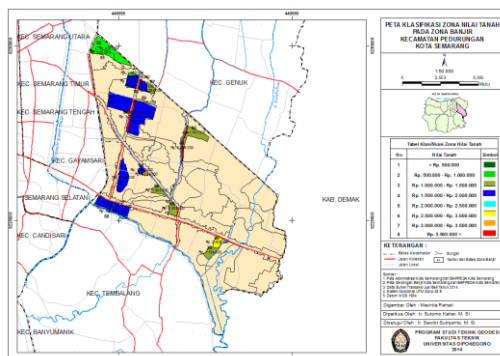
Zona Nilai Tanah	Nama Kelurahan	Penggunaan Lahan Tahun 2014	Harga rata-rata Tanah Rp/m ²	Standar Deviasi %
1	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	607.000	3,93
2	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	653.000	5,04
3	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	899.000	21,06
4	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	878.000	21,16
5	Tlogosari Kulon	Pemukiman	1.761.000	5,02
6	Tlogosari Kulon	Perdagangan dan Jasa	4.645.000	18,10
7	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	946.000	18,08
8	Muktiharjo Kidul	Pemukiman	1.660.000	6,03
9	Tlogosari Kulon	Pemukiman	3.249.000	2,00
10	Tlogosari Kulon	Pemukiman	1.550.000	5,79
11	Tlogosari Kulon	Pemukiman	2.444.000	0,00
12	Tlogosari Kulon	Pemukiman	1.523.000	7,34
13	Tlogosari Wetan	Pemukiman	642.000	17,26
14	Tlogosari Kulon	Pemukiman	1.745.000	4,00
15	Tlogosari Wetan	Pemukiman	2.212.000	1,16
16	Tlogosari Wetan	Pemukiman	681.000	17,14
17	Pedurungan Tengah	Pemukiman	1.547.000	16,23
18	Tlogomulyo	Campuran	5.576.000	23,55
19	Tlogomulyo	Pemukiman	1.821.000	2,04
20	Pedurungan Tengah	Pemukiman	2.181.000	12,12
21	Pedurungan Tengah	Pemukiman	1.583.000	4,58
22	Pedurungan Lor	Pemukiman	2.209.000	5,41
23	Pedurungan Lor	Pemukiman	2.793.000	0,29
24	Tlogomulyo	Pemukiman	1.006.000	9,76
25	Penggaron Kidul	Pemukiman	634.000	12,88
26	Penggaron Kidul	Pemukiman	1.184.000	17,52
27	Penggaron Kidul	Pertanian	204.000	27,32
28	Penggaron Kidul	Pertanian	677.000	3,43
29	Pedurungan Tengah	Campuran	5.458.000	18,52
30	Tlogosari Kulon	Pemukiman	1.169.000	11,59
31	Kalicari	Pemukiman	3.366.000	7,39
32	Kalicari	Pemukiman	2.262.000	10,6

33	Kalicari	Perdagangan dan Jasa	7.578.000	2,83
34	Palebon	Pemukiman	3.014.000	10,88
35	Palebon	Pemukiman	2.104.000	3,74
36	Kalicari	Pemukiman	2.006.000	17,2
37	Palebon	Pemukiman	1.160.000	23,13
38	Palebon	Pemukiman	1.335.000	21,59
39	Gemah	Perdagangan dan Jasa	9.097.000	10,76
40	Gemah	Pemukiman	3.093.000	0
41	Gemah	Pemukiman	1.934.000	20,94
42	Pedurungan Kidul	Perdagangan dan Jasa	7.173.000	0,38
43	Gemah	Pemukiman	906.000	9,07
44	Pedurungan Kidul	Pemukiman	2.525.000	0,17
45	Pedurungan Kidul	Pemukiman	1.251.000	10,8
46	Pedurungan Kidul	Pemukiman	1.249.000	29,1
47	Plamongansari	Pemukiman	544.000	12,7
48	Plamongansari	Pemukiman, Industri	2.136.000	9,48
49	Plamongansari	Pemukiman	2.220.000	10,5

Sumber : Data hasil survei lapangan tahun 2014

Dari tabel 4.2 dapat diketahui bahwa pada tahun 2014 zona yang memiliki harga tanah terbesar zona no 39 yaitu di Kelurahan Gemah yang merupakan kawasan perdagangan dan jasa yaitu sebesar Rp. 9.097.000,00- per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena Kelurahan Gemah terletak pada jalur antar kota yang sangat strategis dan terbebas dari banjir, yaitu Jalan Majapahit-Jalan Brigjend. Sudiarto yang merupakan jalur menuju arah kota. Selain itu Kelurahan Gemah juga mempunyai fasilitas umum seperti Sekolah, Pasar Swalayan, sehingga potensi nilai ekonomis Zona 39 (Kelurahan Gemah) sangat besar. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu pada zona 27 yang terletak di Kelurahan Penggaron Kidul yang merupakan kawasan persawahan yaitu sebesar Rp. 204.000,00- per meter persegi. Hal ini dipengaruhi karena zona 27(Kelurahan Penggaron Kidul) berupa persawahan yang akses jalannya cukup jauh dari jalan utama dan merupakan daerah konservasi, sehingga potensi nilai ekonomis pada zona 27 lambat.

Tabel berikut merupakan klasifikasi zona nilai tanah pada zona banjir di Kecamatan Pedurungan, berikut klasifikasinya pada tabel 4.4:



Gambar 4.3 Peta Zona Nilai Tanah Pada Zona Banjir

Tabel 4.3. Klasifikasi Zona Nilai Tanah Pada Zona Banjir

Zona Nilai Tanah	Luas Zona Banjir (ha)	Harga rata-rata Tanah Rp/m ²	Kelurahan
50	23,3	0	Muktiharjo Kidul
51	9,1	0	Muktiharjo Kidul
52	1,6	0	Muktiharjo Kidul
53	10,8	720.000	Muktiharjo Kidul
54	4,9	433.000	Tlogosari Kulon
55	5,8	0	Muktiharjo Kidul
56	1,3	0	Tlogosari Kulon
57	41,9	1.012.000	Muktiharjo Kidul
58	5,8	0	Muktiharjo Kidul
59	16,6	0	Tlogosari Kulon
60	19,9	0	Tlogosari Kulon
61	3,4	1.358.000	Tlogomulyo
62	8,8	0	Tlogomulyo
63	6,7	489.000	Kalicari
64	27,3	638.000	Palebon
65	2,8	0	Palebon
66	5,9	0	Palebon
67	8,2	1.096.000	Gemah
68	27,8	835.000	Gemah
69	2,3	0	Pedurangan Kidul
70	7,6	3.279.000	Pedurangan Kidul

Sumber : Data hasil perhitungan harga tanah tahun 2010 pada zona banjir.

Dari tabel 4.3 diatas diketahui untuk zona nilai tanah paling tinggi pada zona banjir terdapat pada Zona 70 di Kelurahan Tlogomulyo yaitu sebesar Rp. 3.279.000,00. Hal ini disebabkan penggunaan lahan pada zona 70 merupakan daerah campuran dan pada zona tersebut merupakan jalur penghubung antar kecamatan yaitu kecamatan Genuk dengan kecamatan Pedurangan serta pada zona tersebut merupakan daerah yang sedang berkembang di Kecamatan Pedurangan, sehingga zona nilai tanah pada zona 70 cukup tinggi. Sedangkan zona nilai tanah yang terendah terdapat pada zona 54 yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul yaitu sebesar Rp. 433.000,00.

Analisa Perubahan Nilai Tanah Kaitannya Dengan Banjir Di Kecamatan Pedurangan Kota Semarang berikut dengan tabel :

Tabel 4.4. Klasifikasi Perubahan Nilai Tanah Pada Zona Banjir Tahun 2010-2014

Perubahan zona 2014 terhadap zona banjir		Tata Guna Lahan	Perubahan Harga Rata-rata Tanah Rp/m ²	Perubahan Harga Rata-rata Tanah (%)	Kelurahan
Zona 2014	Zona Banjir				
1	50	Pemukiman	607.000	0	Muktiharjo Kidul
2	51	Pemukiman	653.000	0	Muktiharjo Kidul

3	52	Pemukiman	899.000	0	Muktiharjo Kidul
5	53	Pemukiman	1.041.000	145	Muktiharjo Kidul
7	54	Pemukiman	513.000	118	Muktiharjo Kidul
8	55	Pemukiman	1.660.000	0	Muktiharjo Kidul
9	56	Perdagangan dan Jasa	3.249.000	0	Tlogosari Kulon
10	57	Pemukiman	538.000	53	Tlogosari Kulon
18	58	Pemukiman	5.576.000	0	Tlogomulyo
24	59	Pemukiman	1.006.000	0	Tlogomulyo
36	60	Pemukiman	2.006.000	0	Kalicari
36	61	Campuran	648.000	48	Palebon
37	62	Pemukiman	1.160.000	0	Palebon
38	63	Pemukiman	846.000	173	Palebon
41	64	Pemukiman	1.296.000	203	Gemah
43	65	Pemukiman	906.000	0	Gemah
44	66	Pemukiman	2.525.000	0	Pedurungan Kidul
45	67	Pemukiman	155.000	14	Pedurungan Kidul
5	68	Pemukiman	926.000	111	Tlogosari Kulon
6	69	Pemukiman	4.645.000	0	Muktiharjo Kidul
6	70	Pemukiman	1.366.000	42	Tlogosari Kulon

Dari hasil penelitian dapat dianalisa perubahan nilai tanah kaitannya dengan banjir di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. Dalam kurun waktu 4 tahun terjadi perubahan nilai tanah pada zona yang terkena banjir pada hampir keseluruhan zona yang ada di Kecamatan Pedurungan. Perubahan nilai tanah tersebut dikarenakan berkembangnya Kecamatan Pedurungan, bertambahnya tahun, aksesibilitas di Kecamatan Pedurungan dan meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal sehingga muncul *supply and demand*.

Untuk zona yang mengalami perubahan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 64 tepatnya di Kelurahan Gemah yaitu sebesar 203%. Sedangkan zona yang mengalami perubahan nilai tanah terendah terletak pada zona 67 di Kelurahan Pedurungan Kidul yaitu sebesar 14%. Sehubungan hal banjir yang dikaji pada penelitian ini, besarnya pengaruh banjir terhadap perubahan nilai di Kecamatan Pedurungan tidak berpengaruh. Hal ini dikarenakan perubahan nilai tanah di beberapa tempat pada Kecamatan Pedurungan dikarenakan perubahan penggunaan lahan, aksesibilitas yang mendukung pada kecamatan Pedurungan, seiring bertambahnya tahun semakin meningkat pula kebutuhan manusia akan tempat tinggal dan banjir yang terjadi pada zona banjir di Kecamatan Pedurungan hanya terjadi pada saat musim penghujan saja, dan tidak terjadi setiap hari secara terus menerus seperti banjir rob di Kecamatan Semarang Utara yang telah dilakukan penelitian oleh Edi Ikhsan (2011) mengenai analisis korelasi prediksi perubahan genangan rob terhadap prediksi perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Semarang Utara pada tahun 2015, 2020, dan 2025.

II. Penutup

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

1. Besarnya pengaruh banjir terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Pedurungan tidak berpengaruh. Hal ini dikarenakan perubahan nilai tanah di beberapa tempat pada Kecamatan Pedurungan dikarenakan perubahan penggunaan lahan, aksesibilitas yang mendukung pada kecamatan Pedurungan, seiring bertambahnya tahun semakin meningkat pula kebutuhan manusia akan tempat tinggal.
Banjir yang terjadi di Kecamatan Pedurungan merupakan banjir musiman yang terjadi saat musim penghujan saja, berbeda dengan banjir rob di Kecamatan Semarang Utara yang terjadi setiap hari secara terus menerus.
2. Prosentase perubahan nilai tanah tertinggi terletak pada zona 64 tepatnya di Kelurahan Gemah yaitu sebesar 203%. Sedangkan zona yang mengalami perubahan nilai tanah terendah terletak pada

zona 67 di Kelurahan Pedurungan Kidul yaitu sebesar 14%. Faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah tersebut adalah aksesibilitas yang mendukung pada kecamatan Pedurungan dan seiring bertambahnya tahun sehingga semakin meningkat pula kebutuhan manusia akan tempat tinggal.

Setelah melakukan penelitian ini, ada beberapa saran yang diberikan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan Zona Nilai Tanah adalah sebagai berikut:

1. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan sampel yang tersebar di seluruh wilayah penelitian.
2. Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi pembeli tanah karena pasar dapat menaikkan harga jual tanah yang sangat jauh dari harga pasar yang sebenarnya.
3. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan kerapatan sampel yang lebih dekat lagi sehingga benar-benar mencerminkan harga tanah dilapangan.

Daftar Pustaka

- American Institute of Real Estate Appraiser (AIREA). 2001. *The Appraisal of Real Estate*, 12th Edition, Appraisal Institute, Chicago, Illinois.
- Anggraeni, Dewi. 2011. *Banjir*, <http://unyilunyl12.blogspot.com/2011/03/banjir.html>, 19 Desember 2014
- Anonim. 1960. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Jakarta.
- Anonim. 1994. *Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Akan Undang-undang Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Anonim. 1998. *Klasifikasi Penggolongan Dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)*, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998, Jakarta.
- Anonim. 1999. *Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999*, Jakarta.
- Anonim. 2007. *Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta.
- Chapin Jr. F Stuart and Edward J. Kraiser. 1979. *Urban Land Use Planning. Third Edition*. Chicago: University of Illinois Press.
- Damayanti, Astrid dan Syah, Alfian. *Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Keruangan*.
- Eckert, J.K, 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180.
- Eldred, Gary. 1987. *Real Estate Analysis and Strategy*, Harper & Row, Publisher Newyork. p. 4.
- F Fahrah. Basong, Armin. Tagala, Hermansah H.. 2010. *Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana*. *Jurnal SMARTek*, Vol. 8 No. 4. Nopember 2010: 251 – 269, 30 Maret 2014.
- Goldberg, Michael A, and Chinloy Peter, 1984, *Urban land Economics*, John Wiley & Sons. p. 26-27.
- Hardjoamidjojo, S. dan Sukartaatmadja, S. 1992. *Teknik Pengawetan Tanah dan Air*. JICA IPB. Bogor.
- Hermawan, Wawan. 2011. *Peranan Sistem Informasi Geografis (Sig) Dalam Pembuatan Zona Nilai Tanah (Znt)*, Bogor : Program Pascasarjana Manajemen Dan Bisnis, Institut Pertanian Bogor.
- Ikhsan, Edi. 2011. *Tugas Akhir : Analisis Korelasi Prediksi Perubahan Genangan Rob Terhadap Prediksi Perubahan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Semarang Utara Pada Tahun 2015, 2020, Dan 2025*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- Mayasari, Karina, Surjono, dan Septiana Hariyani. 2009. *Jurnal Tata Kota dan Daerah Volume 1, Nomor 1, Juli 2009: Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Khusus Kota Baru Berbasis Industri Dan Pusat Kota Samarinda*. UNIBRAW.
- Northam, Ray M. 1975. *Urban Geography*, New York: John & Sons, Inc.
- Pakaya, Ihsan. 2014. *Tugas Akhir : Evaluasi Perubahan Nilai Tanah Dan Penggunaan Tanah Pasca Program Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) Studi Kasus : Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP

Rachmawati, Fanny. 2013. *Tugas Akhir : Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Kapur di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.

Reksohadiprodo, Sukanto dan A.R karseno. 1994. *Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta : BPFE, Edisi Ketiga.

Rohim, Wahyu Nur. 2014. *Analisa ZNT (Zona Nilai Tanah)*, infogeospasial.blogspot.com/2014/03/analisa-znt-zona-nilai-tanah.html?m=1, (Diakses tanggal 29 Maret 2014).

Sandy, I Made, *Pengetrapan Pasal 14, 15 UUPA (Tentang Land Use Planning) terhadap Pembangunan Nasional*, Direktorat Tata Guna Tanah, Ditjen Agraria Depdagri, Publikasi No. 255, 1983.

Sangaji, Didi. 2010. *Tugas Akhir : Analisis Penilaian Tanah Di Sekitar Kampus Pedurungan Universitas Diponegoro*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.

Semarang, Penilai. 2013. *Konsep dan defenisi Harga, Biaya, Pasar dan Nilai*, <http://forumpenilai publik.blogspot.com/2013/02/konsep-dan-defenisi-harga-biaya-pasar.html>, (Diakses tanggal 30 Maret 2014).

Shengkel William M. 1988 *Modern Real Estate Appraisal*, Mc Graw Hill, p. 31.

Simamora, Antonius Grizalde. 2012. *Tugas Akhir : Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Denpasar Tahun 2007 dan 2011*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.

SPI. 2002. *Standar Penilaian Indonesia 2002*, Jakarta.

Suastika, I Ketut. 2014. *Pelaksanaan Analisa Penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT) Dan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Sebagai Dasar Penentuan NJOP Tanah*, www.ut.ac.id/html/suplemen/paja3233/znt_nir.htm, (Diakses tanggal 29 Maret 2014).

Suhardiman. 2012. *Tugas Akhir : Zonasi Tingkat Kerawanan Banjir Dengan Sistem Informasi Geografis (Sig) Pada Sub Das Walanae Hilir*. Makassar : Teknologi Pertanian.

Suherlan. 2001. *Tugas Akhir: Zonasi Tingkat Kerentanan Banjir Kabupaten Bandung Menggunakan System Informasi Geografis*. Bogor.

Sumaatmadja, Nursid. 1981. *Studi Geografi, Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*, Bandung: Alumni.

Susetyo, Danang. 2012. *Rektifikasi dan Digitasi pada ArcGIS*, <http://danangsusetyo.blogspot.com/2012/06/rektifikasi-dan-digitasi-pada-argis.html?m=1>, (Diakses tanggal 29 Maret 2014).

Sutawijaya, Adrian. 2004. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 – 78*, 30 Maret 2014.

Suyudi, Bambang dan Slamet Muryono. 2008. *Buku Mentri Pokok Sistem Informasi Pertanahan*. Yogyakarta.

Uniska, Gis. 2013. *Peta Zona Nilai Tanah*, <http://gisuniska.blogspot.com/2013/08/peta-zona-nilai-tanah.html>, (Diakses tanggal 30 Maret 2014).

Wahyudi, Eddi. 2013. *Penilaian Objek Tanah dan Bangunan Untuk Kepentingan PBB P2*, <http://eddiwahyudi.com/2013/03/31/penilaian-objek-tanah-dan-bangunan-untuk-kepentingan-pbb-p2/>, (Diakses tanggal 21 April 2014).

Wahyuningsih, Menik. 2008. *Tugas Akhir : Pola Dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan Di Kota Surakarta*. Semarang : Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota, UNDIP.

Wicaksono, Tangguh. 2011. *Tugas Akhir : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang*, Semarang : Fakultas Ekonomi, UNDIP.

Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.