

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan manusia sebagai ruang atau lokasi untuk melakukan berbagai aktivitas sepanjang hari. Permintaan tanah juga akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan industri konstruksi. Hal ini disebabkan oleh banyaknya jenis dan lokasi tanah yang tersedia, yang pada akhirnya akan memengaruhi harga tanah. Menurut prinsip ekonomi, jika permintaan tinggi, harga yang ditawarkan juga akan tinggi, dan sebaliknya, jika permintaan rendah, harga yang ditawarkan juga akan rendah. Berdasarkan prinsip ini, peningkatan permintaan tanah akan tercermin dalam peningkatan nilai tanah (Hyung Min Kim and Hur, 2013). Nilai tanah merupakan hasil interaksi antara permintaan dan penawaran, dan sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti lokasi, aksesibilitas, dan ketersediaan fasilitas ekonomi di sekitarnya. Perkembangan kawasan perdagangan dan jasa dapat meningkatkan aksesibilitas serta mendorong pertumbuhan aktivitas ekonomi di wilayah sekitarnya. Kondisi ini menyoroti peningkatan permintaan tanah di daerah sekitarnya, yang dipengaruhi oleh nilai tanah dan pola zona nilai tanah (Fajar, Hakim and Thelma, 2025).

Konsep zona nilai tanah mengacu pada wilayah berdasarkan tingkat ekonomi tanah, yang seringkali ditentukan oleh faktor-faktor seperti aksesibilitas, fasilitas umum, dan potensi pengembangan (Widiyantoro, 2022). Perubahan kegiatan pembangunan, seperti pembangunan infrastruktur dan perubahan penggunaan lahan, dapat memengaruhi perubahan zona dan nilai tanah pada suatu wilayah. Sebagai salah satu kota tertua di Jawa Barat, Cirebon telah mengalami perubahan dramatis di wilayah pedesaannya akibat urbanisasi yang intens akibat pertumbuhan sektor industri dan perumahan (Atharinafi and Wijaya, 2021).

Kota Cirebon merupakan salah satu kota yang mengalami perkembangan wilayah yang cukup pesat, khususnya dalam sektor perdagangan dan jasa. Sebagai pusat perekonomian dan budaya di pesisir Jawa Barat, Kota Cirebon telah mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir, termasuk kebutuhan akan ruang perkotaan dan peningkatan aktivitas ekonomi (Asyiawati, 2023). Pertumbuhan ekonomi tersebut mencerminkan meningkatnya aktivitas produksi, distribusi, dan konsumsi yang berpotensi mendorong kebutuhan ruang serta permintaan lahan perkotaan. Kondisi

tersebut dapat dilihat dari laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Cirebon yang menunjukkan nilai positif sebagaimana disajikan pada tabel berikut.

Tabel 1. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kota Cirebon Tahun 2021-2025

Tahun	Pertumbuhan Ekonomi (%)
2021	3,05
2022	5,10
2023	5,01
2024	5,02
2025	5,34

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Cirebon, Produk Domestik Regional Bruto Kota Cirebon Menurut Pengeluaran Tahun 2021–2025

Pertumbuhan ekonomi Kota Cirebon menunjukkan kecenderungan meningkat selama periode 2021–2025. Pertumbuhan ekonomi yang relatif stabil tersebut menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi di Kota Cirebon terus berkembang. Perkembangan ekonomi tersebut berpotensi meningkatkan kebutuhan ruang serta permintaan terhadap lahan perkotaan, terutama pada kawasan yang memiliki fungsi perdagangan dan jasa. Kota Cirebon memiliki peran strategis sebagai pusat kegiatan ekonomi regional, perdagangan dan jasa pada kawasan Ciayumajakuning (Cirebon, Indramayu, Majalengka dan Kuningan). Perkembangan kawasan perkotaan di Kota Cirebon dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan adanya peningkatan pembangunan permukiman, fasilitas umum, serta berkembangnya kegiatan perdagangan dan jasa. Pertumbuhan aktivitas ekonomi yang terus meningkat tersebut berpotensi memengaruhi perubahan penggunaan lahan serta dinamika nilai tanah di wilayah perkotaan (Atharinafi and Wijaya, 2021).

Salah satu wilayah di Kota Cirebon yang menunjukkan perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa adalah Kecamatan Harjamukti. Kecamatan Harjamukti mengalami pertumbuhan sarana perdagangan dan jasa seperti minimarket, pertokoan, warung serta berkembangnya kegiatan ekonomi masyarakat. Pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan salah satu faktor yang memengaruhi terjadinya perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan tersebut juga berdampak pada perubahan nilai tanah. Hal ini disebabkan oleh adanya permintaan terhadap tanah yang terus meningkat, sementara ketersediaan lahan yang dapat dimanfaatkan semakin terbatas (Hou *et al.*, 2020).

Meskipun Kecamatan Kejaksan tercatat memiliki jumlah sarana perdagangan dan jasa yang secara kuantitatif lebih banyak dibandingkan Kecamatan Harjamukti, pemilihan Kecamatan Harjamukti sebagai wilayah penelitian ini didasarkan pada beberapa pertimbangan. Kecamatan Kejaksan merupakan kawasan pusat kota yang sejak lama

berfungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, dan jasa skala kota, dengan jarak terhadap pusat Kota Cirebon yang paling dekat (0,5 km) (BPS Kota Cirebon, 2021), sehingga pemanfaatan lahannya relatif telah jenuh (*built-up*) dan nilai tanahnya cenderung telah stabil pada level yang tinggi. Kondisi tersebut menjadikan dinamika perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Kejaksan dalam rentang waktu 2021–2026 relatif kecil dan kurang representatif untuk mengkaji fenomena perubahan nilai tanah akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, yang menjadi fokus utama penelitian ini. Sebaliknya, Kecamatan Harjamukti merupakan kecamatan dengan luas wilayah terbesar di Kota Cirebon dan berjarak paling jauh dari pusat kota, yaitu 6 km (BPS Kota Cirebon, 2021), sehingga sebagian wilayahnya masih berupa lahan yang belum terbangun optimal dan tengah mengalami proses transformasi penggunaan lahan menjadi kawasan perdagangan dan jasa dalam beberapa tahun terakhir. Karakteristik wilayah yang masih berkembang tersebut menjadikan Kecamatan Harjamukti sebagai lokasi yang lebih ideal untuk mengamati secara empiris bagaimana pertumbuhan aktivitas perdagangan dan jasa memengaruhi perubahan Zona Nilai Tanah, dibandingkan kecamatan lain di Kota Cirebon yang pemanfaatan lahannya telah relatif matang. Selain itu, ketersediaan data Nilai Bidang Tanah (NBT) per persil tahun 2021 dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon untuk Kecamatan Harjamukti turut menjadi pertimbangan praktis dalam penetapan lokasi penelitian ini.

Pemantauan Zona Nilai Tanah secara berkala memungkinkan identifikasi wilayah yang mengalami kenaikan nilai tanah secara signifikan sebagai dampak dari perubahan aktivitas ekonomi dan pembangunan sekitarnya. Dalam konteks administrasi pertanahan, Kementerian ATR/BPN secara rutin melakukan pemutakhiran data ZNT yang berfungsi sebagai dasar penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekaligus acuan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penelitian yang dilakukan oleh Mustakim, Wijaya dan Yusuf (2023) mengenai perubahan ZNT akibat pembangunan Kawasan Industri Terpadu di Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, menunjukkan bahwa perkembangan suatu kawasan secara konsisten berkorelasi terhadap perubahan nilai tanah di sekitarnya, dan perubahan tersebut dapat diidentifikasi secara spasial melalui analisis ZNT antar tahun. Sejalan dengan hal tersebut, Putri, Wahyudin dan Ammarohman (2023) menegaskan bahwa nilai tanah bersifat dinamis dan perubahan signifikannya sangat dipengaruhi oleh keberadaan pusat perdagangan dan aksesibilitas kawasan.

Pemilihan tahun 2021 sebagai titik awal analisis dalam penelitian ini didasarkan pada ketersediaan data Nilai Bidang Tanah (NBT) per persil dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon untuk Kecamatan Harjamukti, yang merupakan data dasar termutakhir dan dapat dikonversi

menjadi Zona Nilai Tanah sesuai Petunjuk Teknis Zona Nilai Tanah Tahun 2025. Sementara itu, tahun 2026 ditetapkan sebagai tahun akhir analisis karena merupakan tahun pelaksanaan penelitian ini, sehingga data yang dikumpulkan mencerminkan kondisi nilai tanah terkini di lapangan. Rentang waktu lima tahun antara 2021 hingga 2026 dinilai representatif untuk menangkap perubahan ZNT yang terjadi, sebagaimana hasil penelitian Setiyanto, Firdaus, dan Qoyimah (2024) mengonfirmasi bahwa perubahan harga tanah yang bermakna pada kawasan perdagangan dan jasa di lingkungan perkotaan dapat terdeteksi dalam rentang waktu yang relatif singkat, yakni antara dua hingga empat tahun, apabila terdapat pertumbuhan aktivitas ekonomi yang aktif di wilayah tersebut.

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji perubahan Zona Nilai Tanah, namun dengan pemicu perubahan yang berbeda-beda dan belum menyangkut konteks kawasan perdagangan dan jasa secara terintegrasi dengan arahan RDTR jangka panjang. Mustakim, Wijaya dan Yusuf (2023) menganalisis perubahan ZNT tahun 2017–2022 di Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang, akibat pembangunan Kawasan Industri Terpadu, dan menemukan pengaruh yang signifikan dari pembangunan kawasan tersebut terhadap ZNT sekitarnya. Wulan Sari, Amarrohman dan Yuwono (2025) mengkaji perubahan ZNT tahun 2019–2024 di Kecamatan Tawang Sari, Sukoharjo, dengan pemicu berupa abrasi Sungai Bengawan Solo, menggunakan metode Nilai Indikasi Rata-Rata, autokorelasi Moran's Index, serta regresi linier berganda terhadap variabel jarak jalan dan jarak lokasi erosi. Munanda, Murdapa dan Dewi (2023) menganalisis perubahan ZNT tahun 2017–2020 di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, menggunakan regresi berganda dengan variabel aksesibilitas (jarak ke jalan utama, gerbang tol, kampus, dan pusat perbelanjaan), sekaligus menyusun proyeksi ZNT untuk beberapa tahun ke depan. Ketiga penelitian tersebut menunjukkan bahwa pendekatan regresi linier berganda umum digunakan untuk mengidentifikasi faktor perubahan ZNT, namun masing-masing dipicu oleh fenomena yang berbeda pembangunan industri, bencana abrasi, dan aksesibilitas transportasi dan belum ada yang secara khusus mengaitkan perubahan ZNT dengan perkembangan kawasan perdagangan dan jasa sekaligus mengevaluasi kesesuaiannya terhadap arahan pemanfaatan ruang dalam RDTR hingga proyeksi jangka panjang. Kekosongan inilah yang menjadi fokus penelitian ini, yaitu mengintegrasikan konversi Nilai Bidang Tanah per persil menjadi Zona Nilai Tanah sesuai Petunjuk Teknis Zona Nilai Tanah Tahun 2025, analisis regresi linier berganda untuk mengidentifikasi faktor perubahan nilai tanah akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, serta proyeksi nilai tanah berbasis tren dan kesesuaian RDTR, dalam satu kerangka penelitian di Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon..

Perubahan nilai tanah yang terjadi akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa tidak hanya berdampak pada aspek ekonomi, tetapi juga berpengaruh terhadap pola pemanfaatan ruang. Peningkatan nilai tanah sering kali mendorong perubahan fungsi lahan dan intensitas pembangunan yang belum tentu sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Oleh karena itu, diperlukan kajian yang tidak hanya mengidentifikasi perubahan Zona Nilai Tanah, tetapi juga mengevaluasi kesesuaian pemanfaatan ruang eksisting terhadap arahan pemanfaatan ruang dalam RDTR.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian berjudul "Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah akibat Perkembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon Tahun 2021 dan Tahun 2026" menjadi signifikan untuk dilakukan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi, mengkaji, dan menganalisis secara spasial-temporal perubahan zona nilai tanah serta faktor-faktor dominan yang berpengaruh terhadap perubahan tersebut selama periode waktu tertentu. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan informasi mengenai dinamika perubahan nilai tanah, faktor-faktor yang memengaruhinya, serta proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa tahun 2041 sebagai bahan pertimbangan dalam pengelolaan pemanfaatan ruang dan pengambilan keputusan pembangunan wilayah.

1.2. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti berpotensi mendorong perubahan Zona Nilai Tanah, namun terdapat beberapa persoalan yang hingga saat ini belum terjawab. Belum tersedia gambaran spasial mengenai persebaran Zona Nilai Tanah di Kecamatan Harjamukti pada tahun 2021 dan tahun 2026, maupun pola perubahan yang terjadi selama periode tersebut. Selain itu, faktor-faktor yang memengaruhi perubahan nilai tanah akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di wilayah ini juga belum teridentifikasi secara statistik. Di sisi lain, belum tersedia proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa hingga akhir periode rencana RDTR tahun 2041 yang dikaitkan dengan kesesuaian pemanfaatan ruang eksisting. Berdasarkan persoalan-persoalan tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menjawab bagaimana persebaran dan perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Harjamukti selama periode 2021–2026, faktor-faktor apa yang memengaruhinya, serta bagaimana proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa pada tahun 2041 berdasarkan tren perubahan nilai tanah dan kesesuaiannya terhadap arahan RDTR.

1.3. Tujuan dan Sasaran

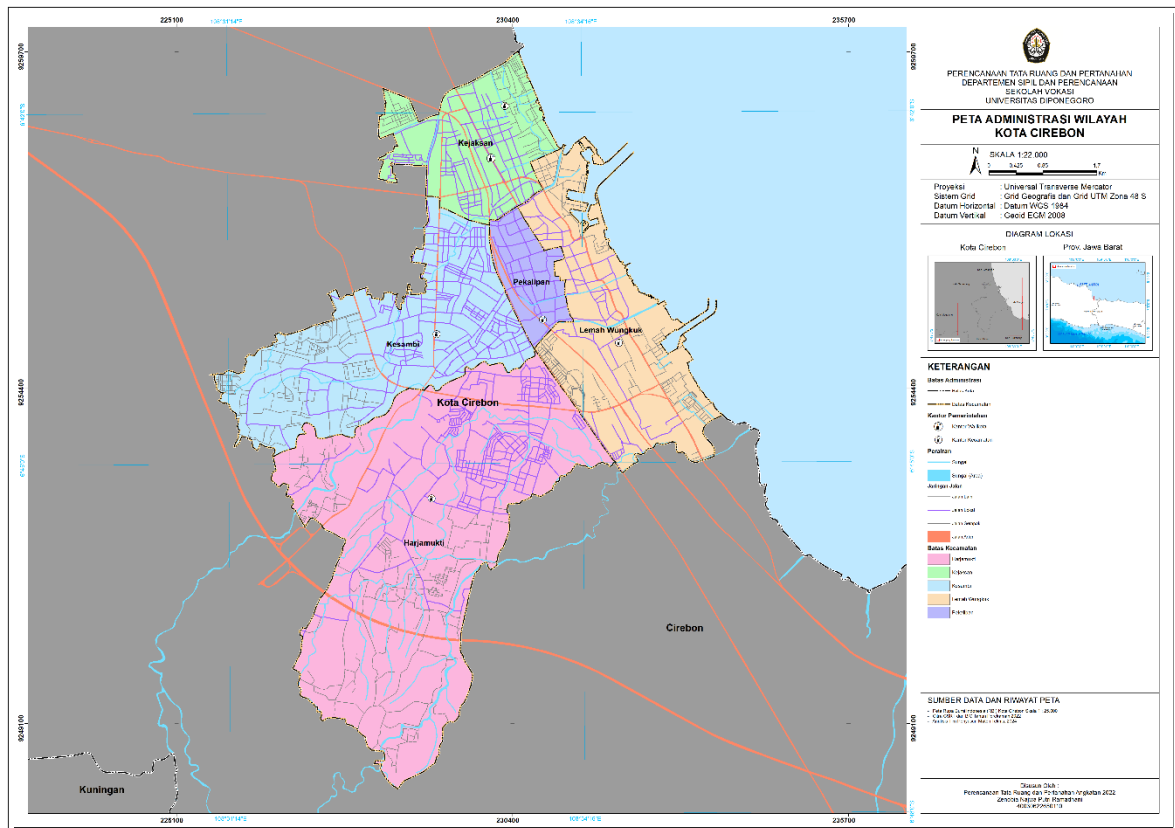
Tujuan penulisan ini adalah untuk menganalisis perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Harjamukti tahun 2021–2026 akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi perubahan tersebut, serta memproyeksikan nilai tanah tahun 2041 berdasarkan tren perubahan nilai tanah dan arahan pemanfaatan ruang dalam RDTR . Adapun sasaran untuk mencapai tujuan tersebut yaitu :

1. Identifikasi Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Harjamukti tahun 2021 dan 2026.
2. Identifikasi perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Harjamukti selama periode tahun 2021–2026.
3. Teranalisisnya faktor yang memengaruhi nilai tanah di Kecamatan Harjamukti.
4. Proyeksi nilai tanah tahun 2041 berdasarkan tren perubahan nilai tanah tahun 2021-2026 dan arahan pemanfaatan ruang dalam RDTR.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Kota Cirebon merupakan salah satu kota yang terletak di pesisir utara Pulau Jawa dan berbatasan langsung dengan Jawa Barat dan Jawa Tengah, sehingga dikenal sebagai “Kota Udang” dan “Kota Wali”. Kota Cirebon mencakup luas wilayah administrasi seluas 39,48 km², yang secara administratif terbagi ke dalam lima kecamatan yakni Harjamukti, Lemahwungkuk, Pekalipan, Kejaksan dan Kesambi.



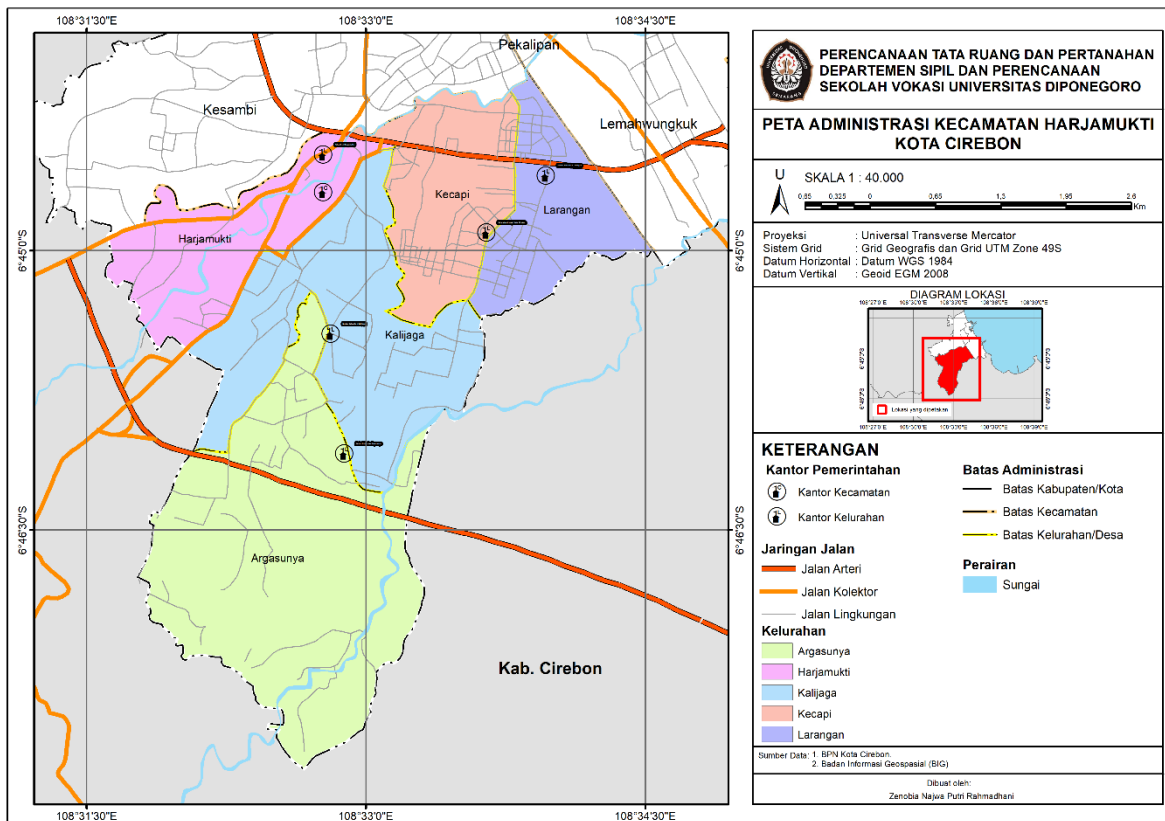
Sumber : Penulis, 2026

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kota Cirebon

Secara geografis Kota Cirebon berada pada koordinat $108,33^{\circ}$ BT dan $6,41^{\circ}$ LS yang memiliki batas – batas wilayah sebagai berikut.

1. Sebelah Utara : Sungai Kedung Pane
2. Sebelah Barat : Sungai Banjir Kanal / Kabupaten Cirebon
3. Sebelah Selatan : Sungai Kalijaga
4. Sebelah Timur : Laut Jawa

Kecamatan Harjamukti merupakan salah satu kecamatan di Kota Cirebon yang memiliki luas wilayah terbesar dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Secara administratif, Kecamatan Harjamukti terdiri atas lima kelurahan, yaitu Kelurahan Argasunya, Kelurahan Harjamukti, Kelurahan Kalijaga, Kelurahan Kecapi, dan Kelurahan Larangan. Berdasarkan data administrasi wilayah, luas Kecamatan Harjamukti adalah $17,62 \text{ km}^2$ atau sekitar $47,18\%$ dari total luas wilayah Kota Cirebon yang mencapai $37,35 \text{ km}^2$. Adapun batas wilayah Kecamatan Harjamukti adalah sebagai berikut:



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 1. 2 Peta Administrasi Kecamatan Harjamukti

Adapun batas wilayah Kecamatan Harjamukti adalah sebagai berikut :

1. Sebelah utara : Kelurahan Drajat
2. Sebelah timur : Kelurahan Pegambiran
3. Sebelah selatan : Dusun Pamengkang
4. Sebelah barat : Dusun Kecomberan

Berdasarkan data tahun 2024, Kecamatan Harjamukti memiliki 77 Rukun Warga (RW) dan 461 Rukun Tetangga (RT). Jumlah penduduk yang tercatat sebanyak 130.803 jiwa, yang terdiri dari 65.931 laki-laki dan 64.872 perempuan.

1.4.2. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini mencakup 4 aspek utama yang saling berkaitan. Adapun analisis yang terdapat dalam penelitian ini

1. Analisis Zona Nilai Tanah

Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) dilakukan untuk memetakan dan menghitung nilai tanah di Kecamatan Harjamukti pada tahun 2021 dan tahun 2026 menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar. Perhitungan nilai tanah dilakukan melalui koreksi jenis data, koreksi waktu, koreksi status hak, serta perhitungan *Reproduction Cost New* (RCN) guna memperoleh nilai tanah murni per

meter persegi. Hasil yang diperoleh berupa Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang disajikan dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah (ZNT).

2. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021-2026

Perubahan Zona Nilai Tanah dianalisis dengan membandingkan nilai NIR pada setiap zona antara tahun 2021 dan tahun 2026. Perbandingan tersebut digunakan untuk mengidentifikasi besaran perubahan nilai tanah, baik berupa kenaikan maupun penurunan nilai, serta mengetahui pola persebaran perubahan yang terjadi secara spasial di Kecamatan Harjamukti.

3. Analisis Faktor yang Memengaruhi Perubahan Zona Nilai Tanah

Faktor-faktor yang diduga memengaruhi perubahan nilai tanah dikaji melalui variabel jarak terhadap pusat kegiatan perdagangan dan jasa, jarak ke obyek wisata, jarak ke fasilitas kesehatan, luas, kelas jalan, dan penggunaan lahan. Hubungan antara variabel bebas dengan perubahan nilai tanah dianalisis menggunakan metode regresi linier berganda sehingga dapat diketahui tingkat pengaruh masing-masing faktor terhadap perubahan ZNT.

4. Analisis Proyeksi Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2041 Berdasarkan Tren Nilai Tanah Kawasan Perdagangan dan Jasa Sesuai RDTR

Analisis Proyeksi Nilai Tanah Tahun 2041 Berbasis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang terhadap RDTR dilakukan untuk memperkirakan perkembangan nilai tanah di Kecamatan Harjamukti pada akhir periode rencana RDTR. Analisis ini diawali dengan melakukan *overlay* antara Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2021 dan tahun 2026 dengan Peta Zonasi RDTR untuk mengidentifikasi hubungan antara perubahan nilai tanah dan peruntukan ruang yang direncanakan. Hasil *overlay* digunakan untuk menganalisis tren perubahan nilai tanah berdasarkan peruntukan ruang, khususnya pada kawasan yang mengalami perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa. Selanjutnya, tren perubahan nilai tanah tersebut digunakan untuk menyusun persamaan regresi linier sederhana sebagai dasar proyeksi. Persamaan yang diperoleh kemudian diterapkan untuk memperkirakan nilai tanah pada tahun 2041 sehingga dapat menggambarkan kecenderungan perkembangan nilai tanah di wilayah penelitian. Hasil analisis berupa estimasi nilai tanah tahun 2041 yang disajikan dalam bentuk peta dan tabel, serta digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengelolaan pemanfaatan ruang dan perencanaan pembangunan wilayah di Kecamatan Harjamukti.

1.5. Tahapan/Proses

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini terdapat beberapa tahapan atau proses yang dilakukan selama penyusunan tugas akhir, berikut merupakan tahapan atau proses yang dilakukan :

1. Persiapan

Tahap persiapan merupakan langkah awal untuk memastikan validitas dan akurasi proses penelitian. Pada tahap ini, dilakukan perumusan masalah, penentuan batas wilayah studi serta analisis kerangka pemikiran. Pada tahap persiapan, penulis juga melakukan studi literatur mendalam untuk mengkonseptualisasikan zona nilai tanah, mengkaji metode evaluasi, serta menelaah konsep pemanfaatan ruang dan ketentuan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai kerangka analisis kesesuaian pemanfaatan ruang, mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah. Selain itu, persiapan juga mencakup peralatan dan perangkat lunak yang diperlukan, seperti perangkat lunak ArcGIS, SPSS dan Excel.

2. Pengumpulan Data

Tahapan pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi pengumpulan data spasial dan nonspasial yang dilakukan melalui beberapa cara sebagai berikut :

- a. Data spasial yang digunakan mencakup peta batas administrasi Kecamatan Harjamukti, Peta Jaringan Jalan, Peta Tata Guna Lahan, serta Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun 2021, dan Peta Zona RDTR. Seluruh data tersebut diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon melalui mekanisme pengajuan surat permohonan data.
- b. Data nonspasial berupa informasi harga tanah di Kecamatan Harjamukti tahun 2026 dikumpulkan melalui metode wawancara langsung dengan responden yang berada di Kecamatan Harjamukti. Selain itu, dilakukan survei toponimi berupa pengambilan titik koordinat pada sarana perdagangan dan jasa yang terdapat di wilayah Kecamatan Harjamukti untuk mendukung analisis faktor pengaruh perubahan nilai tanah

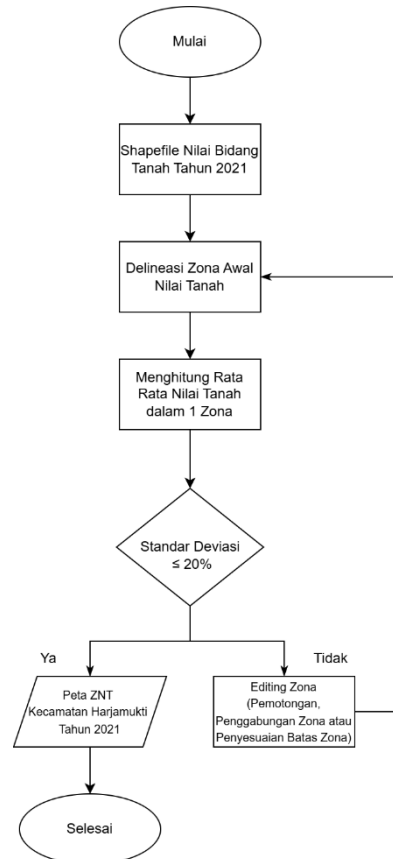
3. Pengolahan Data dan Analisis

Tahap ini merupakan tahap inti yang bertujuan untuk menghasilkan model dan gambaran perubahan zona nilai tanah. Proses analisis yang dilakukan terdiri dari:

a. Analisis Zona Nilai Tanah 2021

Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun 2021 dilakukan menggunakan data Peta Nilai Bidang Tanah yang diperoleh dari Kantor

Pertanahan Kota Cirebon. Analisis ini bertujuan untuk menggambarkan kondisi nilai tanah eksisting pada awal periode penelitian, mengetahui distribusi nilai tanah pada setiap zona, serta mengidentifikasi pola persebaran nilai tanah berdasarkan karakteristik wilayah. Selain itu, analisis dilakukan untuk mengetahui keterkaitan antara nilai tanah dengan kondisi penggunaan lahan, jaringan jalan, serta keberadaan pusat kegiatan perdagangan dan jasa yang berkembang di Kecamatan Harjamukti.



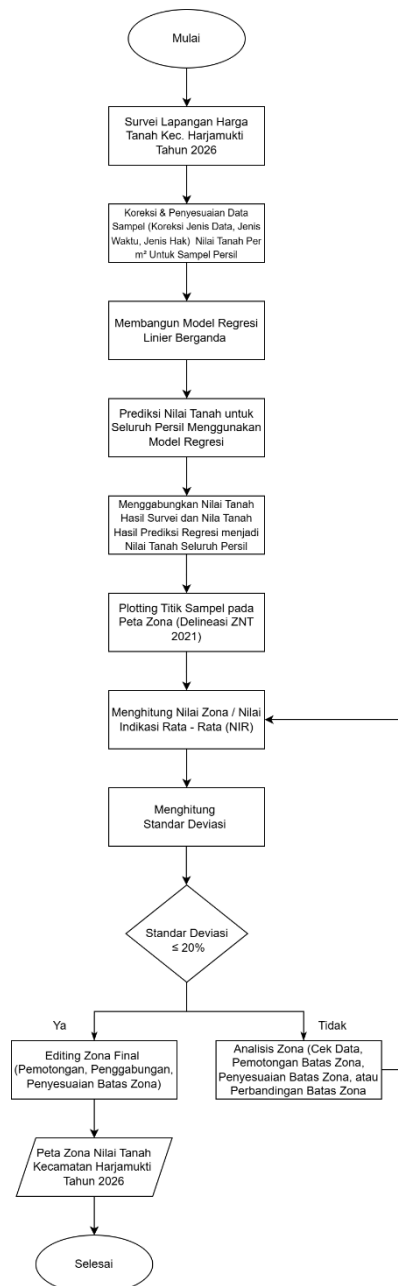
Sumber : Penulis, 2026

Gambar 1. 3 Diagram Alir Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2021

Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2021 juga digunakan sebagai kondisi dasar (*baseline*) untuk mengevaluasi dinamika nilai tanah yang terjadi akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa. Oleh karena itu, hasil analisis tidak hanya menunjukkan besaran nilai tanah pada masing-masing zona, tetapi juga menjadi acuan dalam mengidentifikasi arah perkembangan wilayah dan kecenderungan perubahan nilai tanah pada periode penelitian.

b. Analisis Zona Nilai Tanah 2026

Analisis Zona Nilai Tanah tahun 2026 dilakukan melalui pengolahan data harga tanah hasil survei lapangan. Harga tanah yang diperoleh terlebih dahulu dikoreksi berdasarkan jenis data, waktu transaksi, status hak, dan nilai bangunan menggunakan metode *Reproduction Cost New (RCN)*. Selanjutnya dilakukan analisis regresi linier berganda untuk memperoleh estimasi nilai tanah setiap persil dan menghasilkan peta Zona Nilai Tanah tahun 2026.

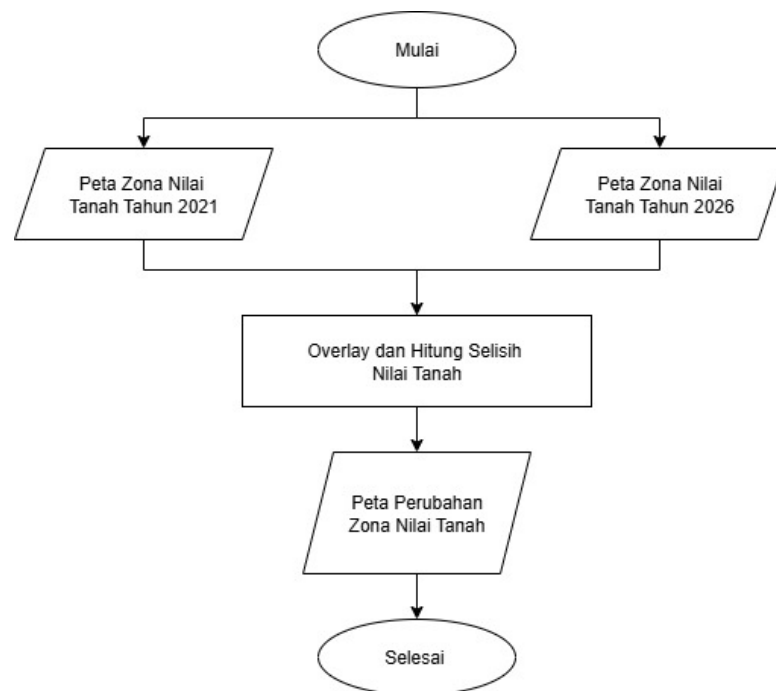


Sumber : Penulis, 2026

Gambar 1. 4 Diagram Alir Analisis Zona Nilai Tahun 2026

c. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021 dan Tahun 2026

Analisis perubahan Zona Nilai Tanah dilakukan dengan membandingkan nilai tanah tahun 2021 dan tahun 2026 pada setiap persil maupun zona. Hasil perbandingan digunakan untuk mengetahui besaran perubahan nilai tanah serta pola persebaran kenaikan dan penurunan nilai tanah yang terjadi selama periode penelitian.



Sumber : Penulis, 2026

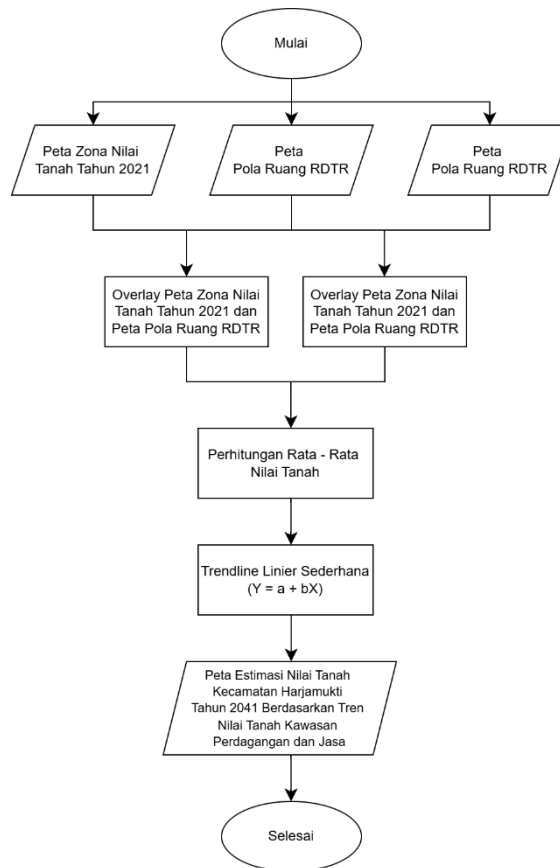
Gambar 1. 5 Diagram Alir Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021 dan Tahun 2026

Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah dilakukan dengan menggunakan Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021 dan Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2026 sebagai data masukan. Kedua peta tersebut kemudian di-*overlay* untuk menghitung selisih nilai tanah pada setiap zona antara kedua tahun tersebut. Hasil *overlay* dan selisih nilai tanah tersebut digunakan untuk menyusun Peta Perubahan Zona Nilai Tanah, yang menggambarkan pola persebaran kenaikan maupun penurunan nilai tanah di wilayah penelitian.

d. Analisis Faktor yang Memengaruhi Zona Nilai Tanah

Analisis ini dilakukan menggunakan metode regresi linier berganda untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel terhadap perubahan nilai tanah. Variabel yang digunakan meliputi jarak terhadap pusat perdagangan dan jasa, jarak terhadap objek wisata, jarak terhadap fasilitas kesehatan, luas bidang tanah, kelas jalan, dan penggunaan lahan.

- e. Analisis Proyeksi Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2041 Berdasarkan Tren Nilai Tanah Kawasan Perdagangan dan Jasa Sesuai RDTR.



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 1. 6 Diagram Alir Analisis Proyeksi Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2041 Berdasarkan Tren Nilai Tanah Kawasan Perdagangan dan Jasa Sesuai RDTR

Analisis Proyeksi Nilai Tanah Tahun 2041 dilakukan dengan *overlay* Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021 dan Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2026 terhadap Peta Pola Ruang RDTR untuk mengidentifikasi keterkaitan antara nilai tanah dan peruntukan ruang. Hasil *overlay* tersebut digunakan untuk menghitung rata-rata nilai tanah pada kawasan peruntukan Perdagangan dan Jasa, yang kemudian diolah menggunakan persamaan *trendline* linier sederhana ($Y = a + bX$) untuk memperoleh Peta Estimasi Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2041. Analisis proyeksi dalam penelitian ini tidak dimaksudkan untuk memprediksi nilai pasar tanah secara pasti, melainkan untuk menggambarkan kecenderungan perubahan nilai tanah berdasarkan tren linier sederhana dari dua periode pengamatan, yaitu tahun 2021 dan 2026

1.6. Metode dan Hasil Akhir

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan spasial untuk menganalisis perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) akibat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengolah dan menganalisis data numerik berupa harga tanah, Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), serta variabel-variabel yang diduga memengaruhi nilai tanah. Sementara itu, pendekatan spasial digunakan untuk mengidentifikasi pola persebaran Zona Nilai Tanah, menganalisis perubahan nilai tanah, serta mengkaji keterkaitan perubahan nilai tanah dengan arahan peruntukan ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG).

Penelitian ini memanfaatkan data primer dan data sekunder. Data primer berupa data harga tanah hasil survei lapangan serta data lokasi sarana perdagangan dan jasa. Data harga tanah tahun 2026 diperoleh melalui survei lapangan terhadap tanah dan properti yang sedang ditawarkan atau diperjualbelikan di wilayah penelitian. Pengumpulan data dilakukan berdasarkan ketersediaan informasi harga yang dapat diperoleh dan diverifikasi selama kegiatan survei. Dari hasil survei tersebut diperoleh 14 titik sampel yang digunakan sebagai dasar perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dan analisis regresi linier berganda. Adapun data sekunder yang digunakan meliputi peta administrasi, jaringan jalan, penggunaan lahan, Zona Nilai Tanah Tahun 2021, serta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Harjamukti.

Analisis penelitian dilakukan melalui perhitungan Zona Nilai Tanah menggunakan pendekatan perbandingan data pasar, analisis perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2021-2026, analisis regresi linier berganda untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah, serta analisis proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa tahun 2041. Analisis proyeksi dilakukan melalui *overlay* Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021, Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2026, dan Peta Zonasi RDTR Kecamatan Harjamukti untuk mengidentifikasi kawasan perdagangan dan jasa yang menjadi fokus analisis. Selanjutnya dilakukan penyusunan *trendline* perubahan nilai tanah dan pembentukan persamaan regresi linier sederhana untuk memperoleh gambaran kecenderungan perkembangan nilai tanah hingga akhir periode rencana RDTR tahun 2041.

2. Data Penelitian

Pelaksanaan penelitian ini memerlukan berbagai data yang digunakan untuk mendukung proses pengolahan, analisis, serta penyusunan hasil penelitian. Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder yang diperoleh dari survei lapangan maupun instansi terkait. Adapun kebutuhan data yang digunakan dalam penelitian ini disajikan pada tabel berikut.

Tabel 1. 2 Tabel Kebutuhan Data

Sasaran	Data	Tahun	Bentuk Data	Jenis Data	Sumber
Analisis Zona Nilai Tanah 2021	Peta Batas Administrasi	2025	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
	Peta Jaringan Jalan	2025	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
	Peta Penggunaan Lahan	2025	Shapefile (.shp)	Sekunder	Hasil Digitasi Penulis berdasarkan Citra ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021	2021	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan

Sasaran	Data	Tahun	Bentuk Data	Jenis Data	Sumber
					Kota Cirebon
Analisis Zona Nilai Tanah 2026	Peta Batas Administrasi	2025	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
	Peta Jaringan Jalan	2025	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
	Peta Penggunaan Lahan	2026	Shapefile (.shp)	Sekunder	Hasil Digitasi Penulis berdasarkan Citra ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
	Harga Tanah	2026	Wawancara	Primer	Masyarakat Kecamatan Harjamukti
Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021	2021	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon

Sasaran	Data	Tahun	Bentuk Data	Jenis Data	Sumber
2021 dan Tahun 2026	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2026	2026	Shapefile (.shp)	Sekunder	Hasil Pengolahan Penulis
Analisis Proyeksi Nilai Tanah Kecamatan Harjamukti Tahun 2041	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021	2021	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
Berdasarkan Tren Nilai Tanah Kawasan Perdagangan dan Jasa Sesuai RDTR.	Peta Zonasi RDTR	2021	Shapefile (.shp)	Sekunder	ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cirebon
	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2026	2026	Shapefile (.shp)	Sekunder	Hasil Pengolahan Penulis

Sumber : Penulis, 2026

1.7. Sistematika Pembahasan

Laporan Tugas Akhir ini disusun dalam lima bab yang saling berkaitan untuk menjelaskan proses penelitian secara sistematis. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian, metode penelitian, serta sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan tugas akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat teori, konsep, peraturan, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian. Pembahasan meliputi konsep nilai tanah, zona nilai tanah, faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah, perkembangan kawasan perdagangan dan jasa, pemanfaatan ruang, Rencana Detail Tata Ruang

(RDTR), analisis regresi linier berganda, serta proyeksi nilai tanah yang digunakan sebagai landasan dalam penelitian.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Bab ini menjelaskan kondisi eksisting wilayah penelitian yang meliputi letak geografis, administrasi wilayah, kondisi fisik dasar, penggunaan lahan, jaringan jalan, sarana dan prasarana, kondisi perdagangan dan jasa, serta arahan pemanfaatan ruang berdasarkan RDTR Kecamatan Harjamukti yang berkaitan dengan penelitian.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil analisis penelitian yang meliputi penyusunan Zona Nilai Tanah Tahun 2021, penyusunan Zona Nilai Tanah Tahun 2026, analisis perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2021–2026, analisis faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah menggunakan regresi linier berganda, serta analisis proyeksi nilai tanah kawasan perdagangan dan jasa tahun 2041 berdasarkan kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap RDTR Kecamatan Harjamukti.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian serta saran yang ditujukan kepada pemerintah daerah, Kantor Pertanahan, maupun peneliti selanjutnya sebagai bahan pertimbangan dalam pengelolaan pemanfaatan ruang dan pengembangan penelitian terkait nilai tanah.