



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**IDENTIFIKASI PENGARUH POLA PERUBAHAN LAHAN
TERHADAP ZONA NILAI TANAH DI KECAMATAN
UNGARAN BARAT KABUPATEN SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (Strata – 1)

BODRO SISVINTA HAYU

L2M 008 015

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
DESEMBER 2013**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : Bodro Sisvinta Hayu

NIM : L2M 008 015

Tanda Tangan :



Tanggal : Desember 2013

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :


NAMA : Bodro Sisvinta Hayu
NIM : L2M008015
Jurusan/Program Studi : Teknik Geodesi
Judul Tugas Akhir : Identifikasi Pengaruh Pola Perumahan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I : Andri Suprayogi, ST.,MT
Pembimbing II : Ir. Hani'ah
Penguji I : Andri Suprayogi, ST.,MT
Penguji II : Ir. Hani'ah
Penguji III : Arwan Putra Wijaya, ST.,MT



Semarang, Desember 2015
Ketua Program Studi Teknik Geodesi

Ir. Bambang Sudarsono, M.S.
NIP. 19570902 1986-02-0001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bodro Sisvinta Hayu

NIM : L2M008015

Jurusan/Program Studi : Teknik Geodesi

Departemen

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

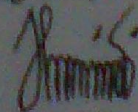
*IDENTIFIKASI PENGARUH POLA PERUBAHAN LAHAN TERHADAP ZONA NILAI
TANAH DI KECAMATAN UNGARAN BARAT, KABUPATEN SEMARANG*

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : Desember 2013

Yang menyatakan,



Bodro Sisvinta Hayu

ABSTRAK

Kecamatan Ungaran Barat adalah sebuah Kecamatan yang terdapat di Kabupaten Semarang. Kecamatan ini merupakan kecamatan yang menyimpan banyak potensi hayati dan potensi SDM, masyarakatnya yang heterogen membuat kecamatan ungaran barat menjadi daerah yang kaya akan kebudayaan. Ungaran Barat juga terkenal sebagai daerah resapan air dan paru-paru kota Semarang. Karena keindahan alamnya, Ungaran Barat juga sering digunakan sebagai objek pengembangan pariwisata alam dan budaya. Kondisi tersebut dapat menjadi pemicu perubahan penggunaan lahan sehingga berdampak pada perubahan nilai tanah.

Penelitian ini awalnya dilakukan dalam bentuk pembuatan peta zona nilai tanah Kecamatan Ungaran Barat dengan *software* Aplikasi Pengolahan Data *ArcView 3.3* versi BPN untuk tahun 2006 dan 2010. Langkah selanjutnya adalah pembuatan peta perubahan harga tanah menggunakan *software ArcGis 9.3*. Pada tahap akhir dilakukan overlay peta perubahan penggunaan lahan dengan peta zona nilai tanah, maka akan ditemukan perubahan nilai tanah untuk tahun 2006 dan 2010.

Hasil Penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2006 sampai 2010 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona pemukiman sebesar Rp4.230.000,- dimana perubahan bangunan/pekarangan menjadi bangunan/pekarangan di Kelurahan Bandarjo, sedangkan perubahan harga tanah terkecil terjadi zona pertanian sebesar Rp 13.000,- yaitu perubahan sawah tadah hujan menjadi sawah tadah hujan di Desa Branjang. maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan rata-rata kenaikan nilai tanah oleh pasar. Untuk pola sebar harga tanah dapat disimpulkan harga pasar pada zona pemukiman lebih tinggi dibanding dengan zona sawah.

Kata Kunci : Perubahan lahan dan nilai tanah.

ABSTRACT

Subdistrict of West Unggaran is a Subdistrict located in Semarang regency. This sub-district is a district that holds a lot of potential biological and human potential, create a heterogeneous society is ungaran western subdistrict into areas rich in culture. West ungaran also known as water catchment areas and the lungs of the city of Semarang Because of its natural beauty, West Unggaran also often uses as an object of natural and cultural tourism development. Such condition can lead to changes in land use that have an impact on changes in the value of land.

This research was originally as conducted mapping zone land value Unggaran District West with Data Processing Application software ArcView 3.3 BPN version for 2006 and 2010, The next step is making land use map changes price ArcGIS 9.3 software. In the final stage overlay between map of changes in land with zone map land value, to find changes of the land value for 2006 and 2010.

Research results indicates that the span of 2006 to 2010 changes occurred in the largest land prices for residential zone Rp 4.230.000,-. Where buildings / grounds changes into the building / grounds in the village Bandarjo,, while the smallest land price changes happened zone agricultural land amounting to Rp 13.000,- ie a change rainfed Branjang Village., it can be concluded there are differences in the average increase in the market value of the land. For the spread pattern of land prices can be concluded on the market price is higher than the residential zone by zone fields.

Keywords: Change of land and land values.

HALAMAN PERSEMBAHAN

*“Sesungguhnya setelah kesulitan itu ada kemudahan,
Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan) , kerjakanlah dengan
sungguh – sungguh (urusan) yang lain ,
Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”
(QS. Al – Insyirah : 6 – 8)*

*Dengan penuh rasa syukur, ku Persembahkan Kepada Kedua Orang Tua
Ibu dan Bapakku Terima Kasih atas Doa dan Kasih Sayang Kalian
Kakak dan adikku Tersayang Terima Kasih atas Dukungan yang Selalu
Kalian Berikan*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan limpah anugerah yang memberikan kekuatan, semangat dan kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul *“Identifikasi Pengaruh Pola Perubahan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ungaran Barat”*, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Strata-I pada Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada kedua orang tua penulis yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang, sabar dan ikhlas sehingga penulis dapat meneruskan jenjang pendidikan di Universitas Diponegoro ini.

Banyak pihak yang turut memberikan bantuan dalam penyusunan karya tulis ini, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. Bambang Sudarsono, MS selaku Ketua Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. Bapak Andri Suprayogi, ST.,MT selaku dosen pembimbing I yang juga telah banyak membantu, membimbing memberi saran dan masukan untuk penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
3. Ibu Ir. Haniah selaku dosen pembimbing II sekaligus dosen wali penulis yang senantiasa memberikan nasehat, dorongan serta semangat untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
4. Seluruh Dosen Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang tidak pernah lelah dalam memberikan bimbingan, saran, dan bantuannya dalam proses perkuliahan serta penyelesaian tugas akhir ini.
5. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang selalu membantu penulis dalam proses administrasi pembuatan surat-surat, pengurusan KRS dan sebagainya.

6. Seluruh keluarga penulis yang senantiasa memberikan motivasi dan doa agar penulis bias menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Teman-teman Geodet Oranger 2008 yang TEREKSKLUSIF, Jeung Dinda, Jeung Niswa, Jeung Fanny terima kasih sudah menjadi teman curhat, Aong, Andre dan maz.heri terima kasih sudah memberikan masukan-masukan tugas akhirku, teman-teman lainnya Fajar, Andik, Asti, Amran, Ana, Anggi, Dewo, Anye, Nenet, Ayu Hapsari, Oiz, Ber, Danang, Tio, Amal, Imam, Yuli, Tika, Komting, Gina, Nevy, Hayu, Pitto, Dikky, Muti, Uni, Arif, Dimaz, Handy, Juno, Tanggo, Syafiri Krisna, Reza, Edi, Lea, Najam, Febri, Gilang, Tia, Rico, Gunita, Nawang, Kukuh, Ulya, Jhon, Aji.
8. Kakak-kakak Geodesi angkatan 2005, 2006, dan 2007. Terima kasih sudah memberikan inspirasi dan nasehat dalam penyelesaian tugas akhir ini.
9. Adik-adik Geodesi angkatan 2009, 2010, 2011 dan 2012. Terima kasih sudah menjadi adik yang baik. Terus semangat dalam menggapai impian.
10. Seluruh anggota Himpunan Mahasiswa Teknik Geodesi yang telah menjadi sahabat dan bagian dari keluarga penulis di Universitas Diponegoro.
11. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih untuk semuanya.

Penyusun sadar Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna dengan segala kekurangannya. Untuk itu penyusun harapkan ada kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan dari Tugas Akhir ini.

Smoga Tugas Akhir ini dapat berguna dan bermanfaat bagi para pembaca baik mahasiswa maupun masyarakat umum.

Semarang, Desember 2013

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	I-1
1.2. Perumusan Masalah	I-2
1.3. Pembatasan Masalah	I-3
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	I-4
1.5. Metodologi Penelitian	I-4
1.6. Sistematika Penulisan Laporan	I-5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Gambaran Umum Tentang Penilaian Tanah	II-1
2.2. Tanah	II-2
2.2.1. Pengertian Tanah	II-2
2.2.2. Perwatakan Tanah	II-3
2.3. Nilai dan Harga Tanah	II-4
2.3.1. Definisi Nilai dan Harga	II-4
2.3.2. Definisi Nilai Tanah dan Harga Tanah	II-5

2.3.3.	Faktor Penyebab Perubahan Nilai dan Harga Tanah	II-6
2.3.4.	Pola dan Struktur Nilai dan Harga Tanah	II-7
2.3.5.	Faktor Penentu Nilai dan Harga Tanah.....	II-7
2.4.	Metode Penilaian Tanah	II-11
2.5.	Harga Pasar	II-12
2.6.	Peta Tematik	II-13
2.7.	Pengertian Umum Peta Zona Nilai Tanah	II-15
2.8.	Pengertian Penggunaan Tanah	II-15
2.9.	Perubahan Penggunaan Lahan	II-15
2.10.	Pengertian Zonasi	II-17
2.11.	Sistem Informasi Geografis	II-17
2.12.	Analisis <i>Overlay</i>	II-18
2.13.	Pengenalan <i>Software</i>	II-19
2.13.1.	<i>ArcGIS 9.3</i>	II-19
2.13.2.	<i>ArcView</i> / Pengolahan Data Spasial versi BPN	II-20

BAB III PELAKSANAAN PENELITIAN

3.1.	Persiapan Penelitian	III-1
3.1.1.	Data Penelitian	III-1
3.1.2.	Peralatan.....	III-2
3.2.	Lokasi Penelitian.....	III-2
3.3.	Pelaksanaan	III-4
3.3.1.	Penentuan Zona Awal	III-5
3.3.2.	Penentuan Sampel	III-5
3.3.3.	Pengumpulan Data	III-6
3.4.	Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah	III-7
3.5.	Analisis Spasial	III-19
3.5.1.	<i>Overlay</i> Peta Zona Nilai Tanah	III-19

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1.	Analisis Perubahan Penggunaan Tanah.....	IV-1
------	--	------

4.2.	Analisis Spasial	IV-2
4.2.1.	Harga Tanah Tahun 2006	IV-2
4.2.2.	Harga Tanah Tahun 2010	IV-3
4.3.	Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah	IV-5
4.3.1.	Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun	IV-6
4.3.2.	Klasifikasi Kenaikan Nilai Tanah Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan	IV-7
 BAB V PENUTUP		
5.1	Kesimpulan	V-1
5.2	Saran	V-2
 DAFTAR PUSTAKA		 xvi
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Kurva Permintaan dan Penawaran Tanah	II-8
Gambar 2.2.	Komponen Utama SIG	II-18
Gambar 2.3.	Tampilan <i>ArcMap</i>	II-19
Gambar 3.1.	Lokasi Penelitian	III-3
Gambar 3.2.	Diagram Alir Penelitian.....	III-4
Gambar 3.3.	Contoh Sampel Non Pertanian	III-7
Gambar 3.4.	Contoh Sampel Pertanian	III-7
Gambar 3.5.	Tampilan Awal <i>ArcView</i>	III-8
Gambar 3.6.	Tampilan Jendela Pengisian <i>User ID</i> dan <i>Password</i>	III-8
Gambar 3.7.	Tampilan APLIKASI-ZNT <i>APR</i>	III-9
Gambar 3.8.	Tampilan Proses Pemilihan <i>Ekstension</i> pada <i>ArcView</i>	III-9
Gambar 3.9.	Tampilan Proses Penambahan <i>themes</i> pada <i>ArcView</i>	III-10
Gambar 3.10.	Tampilan Proses Digitasi pada <i>ArcView</i>	III-11
Gambar 3.11.	Data <i>Tekstual</i> Hasil Survei dalam Bentuk Digital.....	III-14
Gambar 3.12.	Tampilan Tabel Atribut pada Aplikasi ZNT	III-15
Gambar 3.13.	Tampilan Hasil <i>Import</i> Tabel <i>.dbf</i> pada <i>ArcView</i>	III-15
Gambar 3.14.	Tampilan <i>Convert .dbf</i> ke <i>.shp</i> pada <i>ArcView</i>	III-16
Gambar 3.15.	Tampilan <i>Theme</i> sampel <i>.shp</i> dan <i>zona.shp</i> pada <i>ArcView</i>	III-16
Gambar 3.16.	Cara <i>Convert to Shape</i>	III-18
Gambar 3.17.	Peta ZNT Tahun 2010 Kecamatan Ungaran	III-19
Gambar 3.18.	Jenis <i>Overlay Intersect</i>	III-20
Gambar 3.19.	Proses <i>Overlay</i> pada <i>Features</i>	III-20
Gambar 3.20.	Proses Perhitungan Selisih <i>Field Calculator</i>	III-21
Gambar 3.21.	<i>Editing</i> Tampilan Harga	III-22
Gambar 3.22.	Peta Perubahan Harga Tanah	III-22
Gambar 4.1.	Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Tahun 2006, 2010 di Kecamatan Ungaran Barat	IV-4
Gambar 4.2.	Grafik Laju Perubahan Harga Tanah	IV-6
Gambar 4.3.	Grafik Laju Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun.....	IV-7

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Perubahan Penggunaan Lahan	IV-1
Tabel 4.2. Tabel Harga Tanah Per Zona Tahun 2006	IV-2
Tabel 4.3. Tabel Harga Tanah Per Zona Tahun 2010	IV-3
Tabel 4.4. Tabel Perubahan Harga Tanah	IV-5
Tabel 4.5. Tabel Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun	IV-6
Tabel 4.6. Klasifikasi Kenaikan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan	IV-8

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Lembar Asistensi.....	L-1
Lampiran 2	Formulir Pengambilan Sampel.....	L-2
Lampiran 3	Foto Sampel	L-3
Lampiran 4	Tabel Excel Data Sampel 2006.....	L-4
Lampiran 5	Tabel Excel Data Sampel 2010	L-5
Lampiran 6	Peta Penggunaan Lahan	L-6
Lampiran 7	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2006	L-7
Lampiran 8	Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2010	L-8
Lampiran 9	Peta Perubahan Nilai Tanah.....	L-9

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2011. *On The Job Training Survey Potensi Tanah*. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia: Jakarta
- Hidayati, W dan Harjanto, B., 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama*. BPFE, Yogyakarta
- Kurdianto, D. 2004. *Pengertian Tanah*. <http://www.google.com/#hl=en&client=psy-ab&q=pengertian+tanah+mempunyai+hubungan+nerat+dengan+rumah%2Cbangunan&oq>. (Diakses tanggal 20 Februari 2013).
- Riyadi, Gondang., Waljiyanto. *Prosinding Forum Ilmiah Tahunan (FIT) 2011 Ikatan Surveyor Indonesia dan Seminar Nasional : Perubahan Pola Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan*. Ikatan Surveyor Indonesia dan Universitas Diponegoro. Semarang. hal III-36.
- Sangaji, Didi., 2009. *Tugas Akhir : Analisis Penilaian Tanah di Sekitar Kampus Tembalang UNDIP, Semarang* : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- 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.
- Sutrisno., 2005. *Pengaruh Terminal Giwangan terhadap Pola Nilai Tanah di Kelurahan Giwangan dengan Pendekatan Sistem Informasi Geografis*. Tesis, Program Studi Teknik Geomatika, Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada Yogyakarta.
- Winardi, Y., 2003. *Pengaruh Aksesibilitas dan Zoning Tanah terhadap Nilai Jual Tanah di Kota Yogyakarta*. Tesis Program Studi Teknik Geomatika, Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada Yogyakarta.