



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH
AKIBAT PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
DI KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

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

AGATHA DIMITRI VARA DIBA KUSUMO

21110110141040

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

2014

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 : Agatha Dimitri VDK

NIM : 21110110141040

Tanda Tangan :



Tanggal : 30 Desember 2014


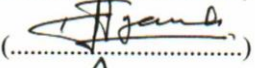
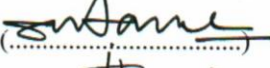
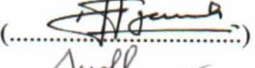
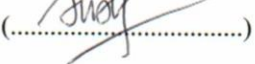
HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Agatha Dimitri VDK
NIM : 21110110141040
Jurusan/Program Studi : Teknik Geodesi
Judul Tugas Akhir : Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat
Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan
Tembalang Kota Semarang

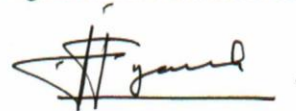
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I	: Ir. Sutomo Kahar, M.Si	()
Pembimbing II	: Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si	()
Penguji I	: Ir. Sutomo Kahar, M.Si	()
Penguji II	: Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si	()
Penguji III	: M. Awaluddin, ST., MT	()

Semarang, 30 Desember 2014

Ketua Program Studi Teknik Geodesi



Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si

NIP. 196603231999031008

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Agatha Dimitri Vara Diba Kusumo

NIM : 21110110141040

Jurusan/Program Studi : Teknik Geodesi

Departemen

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

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

*Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di
Kecamatan Tembalang Kota 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 : 30 Desember 2014

Yang menyatakan,



Agatha Dimitri VDK

ABSTRAK

Kota Semarang adalah ibukota Provinsi Jawa Tengah, Indonesia yang terletak di 6°58 '0 " LU 110°25 '0 "BT. Semarang terdiri dari 16 kecamatan, salah satunya adalah Kecamatan Tembalang dengan jumlah kelurahan 12. Semakin bertambahnya tahun, Tembalang menjadi salah satu kecamatan yang cukup padat. Banyaknya penduduk dan aktifitas yang terjadi menyebabkan perubahan lahan di Tembalang. Sehingga berpengaruh pada perubahan nilai/harga tanah di wilayah tersebut.

Penelitian ini awalnya dilakukan pembuatan peta zona nilai tanah Kecamatan Tembalang menggunakan software microsoft excel dan software pengolahan SIG. Kemudian untuk pembuatan peta perubahan penggunaan lahan juga menggunakan software pengolahan SIG.

Hasil Penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2010 sampai 2013 perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan terjadi di 19 titik dengan empat tipe perubahan yaitu tegalan menjadi perumahan, tegalan menjadi tanah kosong, sawah menjadi perumahan, tanah kosong menjadi perumahan

Kata Kunci : Perubahan lahan, nilai tanah

ABSTRACT

Semarang is the capital city of East Java, Indonesia, which is located in 6°58 '0 " N 110°25 '0 "E. Semarang consist of 16 sub-district, one of them is Tembalang sub-district with 12 village. With years to come, Tembalang is becoming one of the most populous sub-districts. With the increasing amount of inhabitant and activity, it leads to land alteration in Tembalang. So it reacts in the changes of value/cost of land in that area.

This study was originally conducted a zone map making of Tembalang sub-district using Microsoft Excel software and SIG processing. Later on, to make map of land use alteration, it is also use SIG processing software.

The result show that in 2010 until 2013 time span, the land value alteration because of land use alteration that happened in 19 point with the changing type that is moor changing into housing, moor changing into wasteland, field changing into housing, wasteland changing into housing.

Keywords : *Land alteration, soil's value*

HALAMAN PERSEMBAHAN

"Jadi, usahakanlah dahulu supaya Allah memerintah atas hidupmu dan lakukanlah kehendak-Nya. Maka semua yang lain akan diberikan Allah juga kepadamu"
(Matius 6 : 33)

*Tugas Akhir Ini Penulis Persembahkan Kepada Kedua Orang Tua
Ibuku Emi Triyuliani dan Ayahku A. Dody Kusumo
Kakakku Tersayang Satrio Edo Kusumo
Terima Kasih atas Doa dan Kasih Sayang Kalian*

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang menjadi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Sarjana pada Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang.

Tugas Akhir yang berjudul Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang ini merupakan pembuatan peta Zona Nilai Tanah. Kajian pada Tugas Akhir ini adalah untuk menganalisis perubahan zona nilai tanah di wilayah penelitian. Penulis berharap kiranya kajian ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan serta referensi mengenai pembuatan peta Zona Nilai Tanah.

Saran, masukan dan dukungan secara konstruktif menjadi sumber yang sangat berharga dalam menyempurnakan tugas akhir ini. Akhir kata, penulis sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya pada semua pihak yang telah membantu dalam penelitian ini.

Semarang, 30 Desember 2014

Penulis



Agatha Dimitri VDK

LEMBAR PENGHARGAAN

Pada kesempatan ini, penulis ingin memberikan penghargaan kepada berbagai pihak yang senantiasa membantu penulis baik pada saat penyusunan tugas akhir ini maupun selama penulis menempuh kuliah di Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si selaku Ketua Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro sekaligus dosen pembimbing II yang telah banyak membantu, membimbing memberi saran dan masukan untuk penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
2. Bapak Ir. Sutomo Kahar, M.Si selaku dosen pembimbing I yang juga telah banyak membantu, membimbing memberi saran dan masukan untuk penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
3. Bapak Moehammad Awaluddin, ST.,MT selaku dosen penguji yang telah bersedia memberikan saran, kritik sebagai nilai lebih untuk menambah bobot tulisan ini.
4. Bapak Andri Suprayogi, ST.,MT selaku dosen wali yang telah banyak membantu penulis selama masa pendidikan.
5. 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.
6. 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.
7. Seluruh Staf Perpustakaan Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang selalu membantu penulis dalam peminjaman buku literatur.
8. Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam penyediaan data yang dibutuhkan dalam penyelesaian tugas akhir ini.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis ingin memberikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini maupun selama perkuliahan di Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tuaku, Ibuku Emi Triyuliani dan Ayahku A. Dody Kusumo. Terima kasih atas semua doa dan dukungan yang tiada hentinya yang selalu diberikan kepadaku.
2. Kakakku Satrio Edo Kusumo, terima kasih sudah memberikan semangat pada adekmu ini dalam menyelesaikan tugas akhir.
3. Keluarga Geodet 2010 yang ISTIMEWA, Galuh, Galih, Heri, Fina, Riris, Siti, Tika, Yesi, Monik dan ZNT holic terima kasih sudah membantu dan memberikan masukan-masukan tugas akhirku serta membantu dalam setiap perkuliahan.
4. Teman-teman KKN Pringsurat Temanggung, Siska, Delima, Kiyang, Nindi, Ulil, Risang, Ian, Ari, Yehuda semoga persahabatan kita tidak putus sampai disini.
5. Kakak-kakak Geodesi angkatan 2005, 2006, 2007, 2008, dan 2009. Terima kasih sudah memberikan inspirasi dan nasehat dalam penyelesaian tugas akhir ini.
6. Adik-adik Geodesi angkatan 2011, 2012, 2013, dan 2014. Terima kasih sudah memberikan support. Terus semangat dalam menggapai impian.
7. Sahabat-sahabat baikku Ayumi, Rinata, Yopi, Fesa, Tika, Bella terimakasih atas dukungan dan semangatnya.

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
LEMBAR PENGHARGAAN	ix
UCAPAN TERIMAKASIH	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	I-1
1.2. Rumusan Masalah	I-2
1.3. Tujuan Penelitian	I-2
1.4. Batasan Masalah	I-2
1.5. Metodologi Penelitian	I-3
1.6. Sistematika Penulisan Penelitian	I-4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tanah	II-1
2.2. Hak Atas Tanah	II-2
2.3. Nilai dan Harga Tanah	II-4
2.3.1. Definisi Nilai dan Harga	II-4
2.3.2. Faktor Penentu Nilai dan Harga Tanah	II-5

2.3.3. Faktor Penyebab Perubahan Nilai dan Harga Tanah	II-7
2.4. Penilaian Tanah	II-8
2.4.1. Pendekatan Penilaian Tanah	II-8
2.4.1. Cara Penilaian	II-9
2.5. Penyesuaian Nilai Tanah(<i>Adjustment</i>)	II-10
2.6. Pengertian Umum Peta Zona Nilai Tanah	II-11
2.6.1. Cara Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah	II-11
2.7. Pengertian Tata Guna Tanah	II-12
2.8. Penggunaan Lahan	II-12
2.9. Perubahan Penggunaan Lahan	II-13
2.10. <i>ArcGIS</i>	II-14

BAB III PELAKSANAAN PENELITIAN

3.1. Persiapan	III-1
3.1.1. Data Penelitian	III-1
3.1.2. Peralatan.....	III-1
3.2. Pelaksanaan	III-2
3.2.1. Penentuan Zona Awal	III-2
3.2.2. Penentuan Sampel	III-2
3.2.3. Survey Pengumpulan Data Harga Pasar	III-3
3.3. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah	III-5
3.4. Pembuatan Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang	III-14
3.5. Analisis Spasial	III-18
3.5.1. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang	III-18

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan	IV-1
4.1.1. Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2010.....	IV-1
4.1.2. Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2013.....	IV-2
4.1.3. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010-2013	IV-3

4.2.	Analisis Zona Nilai Tanah	IV-6
4.2.1.	Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010.....	IV-6
4.2.2.	Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013.....	IV-7
4.3	Analisis Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013.....	IV-9
4.4	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah	IV-11

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan	V-1
5.2	Saran	V-1

DAFTAR PUSTAKA	xviii
-----------------------------	-------

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Diagram Alir.....	I-3
Gambar 2.1.	Diagram Alir Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.....	II-11
Gambar 2.2.	Siklus Perubahan Penggunaan Lahan.....	II-13
Gambar 2.3.	Antarmuka <i>ArcMap</i>	II-15
Gambar 2.4.	<i>ArcCatalog</i>	II-16
Gambar 2.5.	<i>Arc Toolbox</i>	II-16
Gambar 2.6.	Antarmuka <i>ArcGlobe</i>	II-17
Gambar 3.1.	Contoh Sampel Non Pertanian	III-4
Gambar 3.2.	Contoh Sampel Pertanian	III-5
Gambar 3.3.	Tampilan awal <i>ArcGIS 10.0</i>	III-6
Gambar 3.4.	Persiapan pembuatan zona awal 2010	III-6
Gambar 3.5.	Proses pembuatan layer zona awal 2010	III-7
Gambar 3.6.	Hasil Akhir Pembagian Zona pada Kecamatan Tembalang...	III-8
Gambar 3.7.	Proses Perhitungan Luas.....	III-9
Gambar 3.8.	Hasil Pembagian Titik Sampel pada Zona Nilai Awal.....	III-10
Gambar 3.9.	Data Tekstual hasil survei tahun 2010 yang telah dimasukkan dalam bentuk digital.....	III-12
Gambar 3.10.	Proses plotting data pada zona awal 2010.....	III-13
Gambar 3.11.	ZNT Kecamatan Tembalang tahun 2010	III-14
Gambar 3.12.	<i>Attribute Table</i> Hasil Digitasi Poligon	III-15
Gambar 3.13.	Proses <i>Dissolve</i>	III-16
Gambar 3.14.	Hasil <i>Dissolve</i>	III-16
Gambar 3.15.	<i>Selection Attribute</i>	III-17
Gambar 3.16.	<i>Layer Properties</i>	III-18
Gambar 3.17.	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010	III-18
Gambar 3.18.	Proses <i>Erase</i>	III-20
Gambar 3.19.	Proses <i>Clip</i>	III-20
Gambar 3.20.	Layer Perubahan Sawah Menjadi Permukiman	III-21
Gambar 4.1.	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010	IV-1

Gambar 4.2.	Grafik Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010	IV-2
Gambar 4.3.	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2013	IV-2
Gambar 4.4.	Grafik Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2013	IV-3
Gambar 4.5.	Grafik Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013	IV-4
Gambar 4.6.	Grafik Faktor Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013	IV-5
Gambar 4.7.	Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010..	IV-6
Gambar 4.8.	Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013..	IV-8
Gambar 4.8.	Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013	IV-8

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang 2010	IV-1
Tabel 4.2.	Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang 2013	IV-3
Tabel 4.3.	Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang 2010-2013	IV-4
Tabel 4.4.	Faktor Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang.	IV-5
Tabel 4.5.	Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010	IV-6
Tabel 4.6.	Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2013	IV-8
Tabel 4.7.	Perubahan Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010 dan 2013	IV-9
Tabel 4.8.	Nilai Tanah Tahun 2010 pada Perubahan Penggunaan Lahan..	IV-11
Tabel 4.9.	Nilai Tanah Tahun 2013 pada Perubahan Penggunaan Lahan..	IV-12

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 2010	L-4
Lampiran 5	Tabel Excel Data Sampel 2013	L-5
Lampiran 6	Peta Persebaran Titik Sample Harga Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010.....	L-7
Lampiran 7	Peta Persebaran Titik Sample Harga Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013.....	L-8
Lampiran 8	Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010....	L-9
Lampiran 9	Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013....	L-10
Lampiran 10	Peta Standar Deviasi Harga Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010	L-11
Lampiran 11	Peta Standar Deviasi Harga Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010	L-12
Lampiran 12	Peta Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013.....	L-13
Lampiran 13	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010 .	L-14
Lampiran 14	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2013.	L-15
Lampiran 15	Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013.....	L-16