UNIVERSITAS DIPONEGORO

ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN NILAI JUAL TANAH TERHADAP ZONA NILAI TANAH

(Studi Kasus : Kecamatan Banyumanik Kota Semarang)

TUGAS AKHIR

ANASTASIA ASTUTI
21110110120039

FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI

SEMARANG
DESEMBER 2014

UNIVERSITAS DIPONEGORO

ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN NILAI JUAL TANAH TERHADAP ZONA NILAI TANAH

(Studi Kasus : Kecamatan Banyumanik Kota Semarang)

TUGAS AKHIR

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

ANASTASIA ASTUTI
21110110120039

FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI

SEMARANG
DESEMBER 2014

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN NILAI JUAL TANAH TERHADAP

ZONA NILAI TANAH

(STUDI KASUS : KECAMATAN BANYUMANIK KOTA SEMARANG)

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,

dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk

telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : ANASTASIA ASTUTI

NIM : 21110110120039

Tanda Tangan :

Tanggal : 30 Desember 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh	:	
Nama	:	Anastasia Astuti
NIM	:	211101101120039
Jurusan/ Program Studi	:	Teknik Geodesi
Judul Skripsi	:	Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah (Studi Kasus : Kecamatan Banyumanik Kota Semarang)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing I	: Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si.	(.....)
Pembimbing II	: Ir. Haniah	(.....)
Penguji I	: Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si.	(.....)
Penguji II	: Ir. Hani'ah	(.....)
Penguji III	: Bambang D. Yuwono, ST., MT	(.....)

Semarang, Desember 2014

Program Studi Teknik Geodesi
Ketua,

Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si
NIP. 196603231999031008

KATA PENGANTAR

Puji yukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga penulis bisa melalui berbagai macam proses dan akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah". Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini tidak lepas dari peran banyak pihak yang membantu baik dalam bantuan moral maupun material. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si selaku Ketua Jurusan Program Studi S1 Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, Dosen Pembimbing I, dan Dosen Wali.
2. Bapak Muhammad Awaluddin, S.T., M.T., selaku Sekretaris Jurusan Program Studi S1 Teknik Geodesi Universitas Diponegoro.
3. Ir. Haniah, selaku Dosen Pembimbing II yang telah membantu dan membimbing penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Seluruh Dosen Prodi Teknik Geodesi yang tidak pernah lelah memberikan bimbingan, saran, dan bantuannya dalam proses perkuliahan dan pembuatan tugas akhir ini.
5. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Teknik Geodesi Universitas Diponegoro yang selalu membantu penulis dalam proses administrasi pembuatan surat-surat, pengurusan KRS, dan sebagainya.
6. Kantor Pertanahan Kota Semarang, BAPPEDA Kota Semarang, Kesbangpol Kota Semarang dan jajaranya yng telah membantu dalam pengadaan data dalam penelitian ini.
7. Kedua orang tua Drs. Suharso dan Dra. Emiliana Atik yang telah memberi motivasi, dukungan dan doa tanpa henti.
8. "Perusuh kecil" yang selalu meramaikan rumah, Ocha dan Ussi. Terimakasih sudah menjadi penghibur dan mengisi hari-hari penulis.

9. “My Partner in crime”, Nova Gerry Jordan ☺ yang senantiasa menemani, memberikan doa, dukungan, motivasi dan hiburan kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro.- Be my side-
10. Sahabat dan Pejuang skripsi “Graha Vena Cava II” Stevi, Chilli, Yuyun, Dita, Chelli yang selalu menemani dan memberi semangat penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
11. Seluruh keluarga Geodet’10 –YOMAN atas persahabatan, persaudaraan, kebersamaan dan kebahagiaan.
12. My best friend, Delima Canny V. Simarmata. Terimakasih untuk motivasi, dukungan, dan doa bagi penulis selama menyelesaikan tugas akhir ini . Terima kasih sudah menemaniku dari pertama kita menjadi “geodesist” sampai sekarang ☺
13. Sahabat-sahabat yang menemani selama penulis menjalani pendidikan di Universitas Diponegoro Yesi, Theo, Wahyu, Mahmud yang selalu berbagi suka duka dalam menyelesaikan tugas akhir ini, yang menjadikan kenangan indah takkan terlupakan selama empat tahun ini.
14. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis sadar bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna dengan segala kekurangannya. Untuk itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan dari Tugas Akhir ini.

Kekurangan hanyalah milik penulis dan kesempurnaan hanyalah milik Allah. Semoga penelitian ini bermanfaat bagi para seluruh pembaca dan dapat dikembangkan untuk kemajuan ilmu pengetahuan nantinya.

Semarang, Desember 2014

Anastasia Astuti

HALAMAN PERSEMBAHAN

“Dalam situasi apapun kita, baik susah dan senang, Allah yang adalah sumber kehidupan tak akan sekali-kali meninggalkan kita”

Ibrani 13:5

“Dan apa saja yang kamu minta dalam doa dengan penuh kepercayaan, kamu akan menerimanya."

Matius 21:22

Untuk kedua orangtuaku tersayang,

“One day, I will make you proud.
I promise ”
Saya persembahkan kelulusan ini sebagai kado indah untuk Bapak dan Ibuk.

-AAS-

ABSTRAK

Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu dari 16 Kecamatan yang berada di wilayah Pemerintah Kota Semarang. Kecamatan Banyumanik termasuk dalam pembagian wilayah yang memiliki fungsi sebagai perencanaan pemukiman. Hal ini mengakibatkan tingginya permintaan dan penawaran lahan di wilayah Banyumanik. Pengaruh dari tingginya permintaan dan penawaran lahan tersebut adalah terjadinya perubahan harga tanah di wilayah Kecamatan Banyumanik. Untuk itu diperlukan adanya penelitian untuk menganalisis terjadinya perubahan nilai jual tanah.

Pada awalnya penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona awal dengan menggunakan peta administrasi Kecamatan Banyumanik dan citra *Ouickbird.* Selanjutnya dilakukan pembuatan peta Zona Nilai Tanah tahun 2011 dan 2013 dengan menggunakan peta zona awal dan data transaksi hasil survei lapangan. Langkah selanjutnya pembuatan peta perubahan harga tanah, yang diperoleh dari hasil *overlay* peta ZNT tahun 2011 dan peta ZNT tahun 2013 . Kemudian dilakukan analisis terhadap perubahan nilai jual tanah yang terjadi.

Hasil penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2011 sampai denga tahun 2013 terjadi perubahan harga tanah. Perubahan harga tanah terbesar di zona 69 yaitu sebesar Rp. 5.242.097,00 per meter persegi. Zona 69 merupakan wilayah pemukiman padat, sedangkan perubahan harga terkecil terjadi pada zona 82 yaitu sebesar Rp57.657,00 per meter persegi. Zona 82 merupakan wilayah pertanian yang tandus.

Terjadinya perubahan harga lahan dipengaruhi faktor nilai jual lahan yang berbeda di setiap zona nilai tanah. Zona 69 yang memiliki tingkat perubahan harga tertinggi, hal tersebut bisa terjadi karena zona 69 merupakan kawasan pemukiman yang letaknya strategis, dan memiliki aksesbilitas yang mudah. Pada zona 82 memiliki tingkat perubahan harga tanah yang paling rendah, hal terebut karena faktor nilai jual lahan yang tidak mendukung nilai ekonomis tanah pada wilayah tersebut.

Kata kunci : Zona Nilai Tanah, Perubahan Harga Tanah, Faktor Nilai Jual Lahan.

ABSTRACT

Banyumanik district is one of sixteenth districts located in Semarang. Banyumanik district is included in the teritorial division which has function as settlement planning. Therefore, it causes the high demand and supply for land in Banyumanik areas. The effect of the high demand and supply is the changes of land price in Banyumanik district. Thus, it is required a research to analyze the changes of sale value of land.

First, the research is done by making an initial zone using the administration map of ssBanyumanik district and Ouickbird image. The second step is making zone map of sale value in 2011 and 2013 using the initial zone and transactional data from the result of field survey. Then, the next step is making map of the changes of land price, which is obtained from the result of overlaying ZNT map in 2011 and ZNT map in 2013. Data are processed using ArcGIS 10.1 software. Finally, it will analyze the changes of sale value of land.

The result of this research shows that there is the changes of land price within 2011 to 2013. The biggest changes of land price are in zone 69 most Rp. 5,242,097.00 per square meter, which are settlement areas. While the lowest changes of land price are occured in zone 82 is equal Rp57.657,00 per square meter, which are barren agricultural areas.

The changes of land price are influenced by sale value of land factor which are different for every land value zone. Zone 69 which has the highest rate of price change, it can happen because of the zone 69 is strategically located residential area, and has easy accessibility. In zone 82 has a rate of change of the price of land is low, it's happen because of the sale value of the land that does not support the economic value of land in the region.

Keywords : land value zone, changes of land price, sale value of land factor.

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama	: Aastasia Astuti
NIM	: 21110110120039
Jurusan/Program Studi	: Teknik Geodesi
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 :

"ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN NILAI JUAL TANAH TERHADAP ZONA NILAI TANAH (Studi kasus: Kecamatan Banyumanik 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	:	Desember 2014

Yang menyatakan,

Anastasia Astuti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

KATA PENGANTAR iv

HALAMAN PERSEMBAHAN vi

ABSTRAK vii

ABSTRACT viii

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS ix

DAFTAR ISI x

DAFTAR GAMBAR xiii

DAFTAR TABEL xv

DAFTAR LAMPIRAN xvi

BAB I PENDAHULUAN I-1

I.1. Latar Belakang I-1

I.2. Perumusan Masalah I-2

I.3. Pembatasan Masalah I-3

I.4. Tujuan Penelitian I-3

I.5. Metodologi Penelitian I-4

I.6. Sistematika Pembuatan Tugas Akhir I-7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA II-1

II.1. Tanah II-1

II.1.1. Pengertian Tanah II-1

II.1.2. Perwatakan Tanah II-2

II.2. Nilai dan Harga Tanah II-3

II.2.1. Definisi Nilai dan Harga II-3
II.2.2. Definisi Nilai Tanah dan Harga Tanah II-4
II.2.3. Pola san Struktur Nilai dan Harga Tanah II-6
II.2.4. Fator Penentu Nilai dan Harga Tanah..... II-7
II.3. Harga Pasar..... II-11
II.4. Penilaian Tanah II-13
II.4.1. Metode Penilaian Tanah II-15
II.5. Penyesuaian dalam Pengolaha Data Nilai Tanah II-16
II.6. Penggunaaan Lajan..... II-17
II.7. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) II-19
II.8. Analisis *Overlay* II-19
II.9. Pengenalan *Software* II-19
II.9.1. *ArcGIS* II-19
II.9.2. *ArcView*/Pengolhan Data Spasial Vesi BPN II-21

BAB III PELAKSANAAN PENELITIAN III-1

III.1 Persiapan Penelitian..... III-1
III.1.1. Data Penelitian..... III-1
III.1.2. Peralatan III-1
III.2. Lokasi Penelitian III-2
III.3. Pelaksanaan III-3
III.3.1. Penentuan Zona Awal..... III-5
III.3.2. Penentuan Sampel III-5
III.3.3. Batasan Survei Lapngan III-6
III.3.4. Pengumpulan Data..... III-7
III.4. Pembutan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) III-7
III.5. Analisis Spasial III-23
III.5.1. *Overlay* Peta Zona Nilai Tanah III-23

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN IV-1
IV.1. Pembahasan Zona Nilai Tanah Kecamatan Banyumanik V-1
IV.1.1. Hasil Pengolahan Data Tahun 2011 ..... IV-3

IV.1.2. Hasil Pengolahan Data Tahun 2013 ..... IV-6
IV.2. Analisis Perubahan Harga Tanah IV-11
IV.3. Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah IV-16
BAB V PENUTUP V-1
V.1. Kesimpulan V-1
V.2. Saran V-1
DAFTAR PUSTAKA..... xvii
LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kerangka penelitian I-6

Gambar 3.1. Lokasi Penelitian (Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang) III-3

Gambar 3.2. Diagram alir penelitian..... III-4

Gambar 3.3. Zona Awal Penelitian..... III-5

Gambar 3.4. Tampilan awal *ArcView* III-8

Gambar 3.5. Tampilan jendela pengisian *user ID* dan *password ArcView* III-8

Gambar 3.6. Menutup tampilan awal..... III-9

Gambar 3.7. Tampilan APLIKASI-ZNT.APR III-9

Gambar 3.8. Tampilan proses pemilihan *ekstension* pada *ArcView* III-10

Gambar 3.9. Mengganti *properties view*..... III-10

Gambar 3.10. Tampilan proses penambahan *theme* pada *ArcView* III-11

Gambar 3.11. Tampilan zona awal pada *ArcView* III-11

Gambar 3.12. Tampilan proses digitasi pada *ArcView* III-12

Gambar 3.13. Data tekstual survei tahun 2011 ..... III-14

Gambar 3.14. Tampilan tabel atribut pada aplikasi ZNT III-15

Gambar 3.15. Tampilan hasil *import* tabel *.dbf* pada *ArcView* III-15

Gambar 3.16. Tampilan *convert .dbf* ke.*shp* pada *ArcView*..... III-16

Gambar 3.17. Tamplan *theme* sampel *.shp* dan zona *.shp* pada *ArcView*... III-16

Gambar 3.18. Cara Megecek koodinat pada *ArcView* III-17

Gambar 3.19. Tampilan tahapan *outlayer* titik pada *ArcView*..... III-17

Gambar 3.20. Tampilan proses perhitungan standar deviasi III-18

Gambar 3.21. Diagram pengolahan standar deviasi III-19

Gambar 3.22. Alur merubah simbol warna..... III-20

Gambar 3.23. Cara penambahan Label Nomor Zona dan ZNT..... III-21

Gambar 3.24. Cara penambahan Label Tiik Sampel III-21

Gambar 3.25. Cara *convert to shape*..... III-22

Gambar 3.26. Cara menyimpan hasil *project* III-22

Gambar 3.27. Peta ZNT tahun 2013 Kecamatan Banyumanik III-23
Gambar 3.28. Jenis *Overlay Intersect* III-23
Gambar 3.29. Proses *Overlay* pada *features* III-24
Gambar 3.30. *Attribute* pada *layer* hasil *intersect* III-24
Gambar 3.31. Proses perhitungan selisih *fields calculator* III-25
Gambar 3.32. *Editing* tampilan harga III-26
Gambar 3.33. Peta perubahan harga tanah III-26
Gambar 4.1. Peta administrasi Kecamatan Banyumanik Kota Semarang IV-1
Gambar 4.2. Peta pembagian zona daerah penelitian IV-2
Gambar 4.3. Peta Zona Nilai Tanah taun 2011 ..... IV-3
Gambar 4.4. Peta Zona Nilai Tanah taun 2013 ..... IV-7
Gambar 4.5. Grafik Laju Perubahan Harga Tanah tahun 2011 dan 2013. IV-10
Gambar 4.6. Peta Perubahan Harga Tanah Kecamatan Tembalang IV-11
Gambar 4.7. Peta Persebaran Fasilitas Umum IV-15
Gambar 4.8. Grafik Perubahan Harga Tanah IV-16

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Tabel harga tanah perzona tahun 2011..... IV-4
Tabel 4.2. Tabel harga tanah perzona tahun 2013..... IV-7
Tabel 4.3. Tabel perubahan harga tanah perzona..... IV-12

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Lembar Bimbingan Tugas Akhir L-1
Lampiran 2. Contoh Isian Formulir Survei..... L-2
Lampiran 3. Data Excel 2011 ..... L-3
Lampiran 4. Data Excel 2013 ..... L-4
Lampiran 5. Dokumentasi Survei L-5
Lampiran 6. Peta Administrasi Kecamatan Banyumanik Kota Semarang L-6
Lampiran 7. Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Banyumanik..... L-7
Lampiran 8. Peta Persebaran Titik Sampel Nilai Tanah Tahun 2014 ..... L-8
Lampiran 9. Peta Standar Deviasi Zona Nilai Tanah Tahun 2011 ..... L-9
Lampiran 10. Peta Standar Deviasi Zona Nilai Tanah Tahun 2013 ..... L-10
Lampiran 11. Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2011 ..... L-11
Lampiran 12. Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2013 ..... L-12
Lampiran 13. Peta Perubahan Harga Tanah Tahn 2011-2013..... L-13
Lampiran 14. Peta Persebaran Fasilitas Umum L-14
Lampiran 15. Peta Kenaikan Harga Tanah Tahun 2011-2013 ..... L-15