



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**MODEL HUBUNGAN PERUBAHAN GUNA LAHAN TERHADAP
NILAI LAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK**

TUGAS AKHIR

**DHIA ZULFA SALSABILA
21040113120033**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**MODEL HUBUNGAN PERUBAHAN GUNA LAHAN TERHADAP
NILAI LAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK**

TUGAS AKHIR

**DHIA ZULFA SALSABILA
21040113120033**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**


**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS

Tugas akhir yang berjudul, “**Model Hubungan Perubahan Guna Lahan Terhadap Nilai Lahan di Kecamatan Banyumanik**” ini adalah hasil karya saya sendiri ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Prof. Dr.rer.nat Imam Buchori, S.T** dan sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Dhia Zulfa Salsabila

NIM : 21040113120033

Tanda Tangan : 

Tanggal : 22 September 2017

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Tugas akhir yang diajukan oleh :

NAMA : Dhia Zulfa Salsabila
NIM : 21040113120033
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : **Model Hubungan Perubahan Guna Lahan Terhadap Nilai Lahan di Kecamatan Banyumanik**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji Sidang Proposal dan diterima untuk dilanjutkan pada proses penyusunan Tugas Akhir pada Program S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

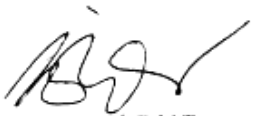
Pembimbing : Prof. Dr. rer.nat. Imam Buchori, S.T

()

Penguji 1 : Samsul Marif, SP, MT

()

Penguji 2 : Widjanarko, S.T, M.T

()

Semarang, 22 September 2017

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt

NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Dhia Zulfa Salsabila
NIM : 21040113120033
Departemen/Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Skripsi/ Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Model Hubungan Perubahan Guna Lahan Terhadap Nilai Lahan di Kecamatan Banyumanik”

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 : 22 September 2017

Yang menyatakan



Dhia Zulfa Salsabila

*He is the First and the Last, and the Outward and the Inward,
and He is the Knower of all things.*

(Q.S Al-Hadid:03)

ABSTRAK

Seiring berkembangnya daerah pusat Kota Semarang yang meningkat setiap tahunnya masyarakat mulai melirik daerah pinggir kota sebagai alternatif untuk bermukim dan melakukan aktivitas lainnya. Daerah pinggiran kota dipilih sebagai bentuk respon masyarakat sekarang mulai jenuh dengan hiruk pikuk pusat kota yang padat dan kebutuhan ruang yang lebih besar untuk beraktivitas. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 Kecamatan Banyumanik diperuntukkan sebagai kawasan militer, oleh sebab itu perkembangan kawasan di Kecamatan Banyumanik difokuskan untuk militer dan fungsi pengembangan kawasan permukiman berkepadatan sedang. Namun seiring berjalannya waktu, perkembangan Kecamatan Banyumanik tidak hanya fokus pada kawasan militer saja namun juga aktivitas lain seperti permukiman, perdagangan dan jasa, industri, dan pendidikan diiringi dengan kelengkapan jaringan jalan serta sarana prasarana yang mendukung.

Penempatan kawasan pendidikan seperti Universitas Diponegoro, kelengkapan infrastruktur serta di dukung oleh aksesibilitas yang tinggi menjadi daya tarik penduduk untuk bermigrasi kearah kawasan pinggiran kota. Hal ini menyebabkan perubahan penggunaan lahan yang mana dari adanya fenomena tersebut maka kebutuhan akan hunian terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan keberagaman aktivitas yang dapat membuat lahan semakin 'bernilai'. Kebutuhan akan lahan yang semakin meningkat berbanding lurus dengan harga lahan yang juga semakin tinggi sehingga perlu dilakukan penelitian mengenai pengaruh perubahan guna lahan terhadap zona nilai lahan yang ada di Kecamatan Banyumanik yang kemudian digunakan untuk menentukan model hubungan tersebut. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh daerah yang terjadi perubahan guna lahan mempengaruhi harga lahan dari tahun 2011 hingga 2016 serta faktor apa saja yang mempengaruhi hal tersebut.

Kata Kunci: Perubahan Guna Lahan, Harga Lahan, Zona Nilai Tanah, Model Hubungan

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Tugas Akhir yang berjudul “**Model Hubungan Perubahan Guna Lahan Terhadap Nilai Lahan di Kecamatan Banyumanik**” diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata-1 (S1). Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan proposal ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Dr. Ir. Hadi Wahyono, M.A** sebagai Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. **Ir Agung Sugiri, MPSt** selaku Kepala Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. **Prof. Dr. rer.nat Imam Buchori, S.T** selaku dosen pembimbing tugas akhir yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi dalam penyusunan tugas akhir.
4. **Samsul Marif, S.P, M.T** selaku penguji 1 yang telah memberikan saran dan masukan substansi dan teknis dalam menyusun tugas akhir.
5. **Widjanarko, S.T, M.T** selaku penguji 2 yang telah memberikan saran dan masukan dalam menyusun tugas akhir.
6. **Kedua orang tua serta keluarga** yang memberikan dukungan baik moral dan material.
7. Teman saya Amalia Ivada, Lidya Nur H, Adhista Putri, Ajeng Pramitha, Putri Septia, Whikan, Eveline Hilda, Ayu Mirna, Putri Andrians, Kautsar Elvira, Aufi Umami, yang telah memberikan semangat dan dukungan untuk segera menyelesaikan tugas akhir.
8. Teman saya Gilang, Julvian, Endo, Alan, Eza, Bayu, yang telah membantu mengajarkan pengolahan data dan memberikan motivasi untuk segera selesai.
9. Teman-teman Planologi Undip angkatan 2013 yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
10. Semua pihak baik secara langsung maupun tidak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari masih banyak kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan tugas akhir ini. Untuk itu, penyusun mengharapkan saran dan masukan yang bermanfaat bagi perbaikan laporan, dan semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian penulis.

Semarang, 22 September 2017

Dhia Zulfa Salsabila

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Luaran Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Penelitian	4
1.3.2 Sasaran Penelitian	4
1.3.3 Luaran Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.4.1 Manfaat Bagi Pemerintah	4
1.4.2 Manfaat Bagi Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota	4
1.4.3 Manfaat Bagi Masyarakat	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.5.2 Ruang Lingkup Materi	6
1.6 Kerangka Penelitian.....	8
1.7 Definisi Operasional	9
1.8 Metode Penelitian	10
1.8.1 Pendekatan Penelitian	10
1.8.2 Metode Pengumpulan Data.....	11
1.8.3 Teknik Sampling.....	12
1.8.4 Kebutuhan Data	13
1.8.5 Tahapan Analisis Data	15
1.9 Kerangka Analisis.....	20

1.10	Sistematika Penulisan	21
BAB II PENGARUH PERUBAHAN LAHAN TERHADAP HARGA TANAH		22
2.1	Perkembangan Kota.....	22
2.2	Lahan	24
2.2.1	Tata Guna Lahan.....	25
2.2.2	Klasifikasi Penggunaan Lahan.....	26
2.2.3	Jenis Penggunaan Lahan	29
2.1.1	Pola Penggunaan Lahan	30
2.1.2	Perubahan Penggunaan Lahan	31
2.1.3	Penyebab Perubahan Tata Guna Lahan	32
2.3	Nilai dan Harga Tanah.....	35
2.3.1	Nilai Tanah.....	35
2.3.2	Harga Tanah.....	36
2.4	Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan	36
2.5	Metode Penilaian Tanah	38
2.6	Zona Nilai Tanah	39
2.7	Referensi Penelitian	39
2.8	Sintesa Teori	40
2.9	Indikator Kriteria Penilaian	42
BAB III GAMBARAN UMUM		44
3.1	Profil Kecamatan Banyumanik.....	44
3.2	Kondisi Fisik Kecamatan Banyumanik	46
3.2.1	Kelerengan	46
3.2.2	Curah Hujan	47
3.2.3	Jenis Tanah.....	48
3.2.4	Penggunaan Lahan	49
3.3	Kondisi Kependudukan Kecamatan Banyumanik	50
3.4	Kondisi Sarana dan Prasarana Kecamatan Banyumanik	55
3.5	Pengaruh Perubahan Guna Lahan Terhadap Nilai Tanah di Kecamatan Banyumanik	58
BAB IV ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP NILAI TANAH..		62
4.1	Analisis Perubahan Guna Lahan Kecamatan Banyumanik	62
4.2	Analisis Harga Lahan dan Peta Zona Nilai Tanah.....	72

4.2.1	Faktor yang Mempengaruhi Kenaikan Harga Lahan pada Zona Perubahan Guna Lahan	72
4.2.2	Perbandingan Perubahan Harga Lahan dan Peta Zona Nilai Tanah	75
4.2.3	Analisis Selisih Harga Pasar dengan NJOP	79
4.3	Analisis Model Hubungan Pengaruh Perubahan Guna Lahan Terhadap Nilai Lahan.....	81
BAB V KESIMPULAN		84
5.1	Kesimpulan.....	84
5.2	Rekomendasi	85
5.3	Kelemahan Penelitian	86
DAFTAR PUSTAKA.....		87

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Peta Administrasi Kecamatan Banyumanik.....	5
Gambar 1.2 : Kerangka Penelitian.....	8
Gambar 1.3 : Teknik Cluster Random Sampling.....	13
Gambar 1.4 : Diagram Analisis.....	20
Gambar 2.1 : Diagram Model Struktur Perkotaan.....	23
Gambar 2.2 : Bentuk Bentuk Kota.....	24
Gambar 2.3 : Pola-Pola Kawasan.....	24
Gambar 2.4 : Ilustrasi Tingkatan Pemanfaatan Lahan.....	26
Gambar 2.5 : Land Use Change Statistic : Classification Structure 1986.....	27
Gambar 2.6 : Pola Dan Proses Penggunaan Lahan.....	31
Gambar 2.7 : Pola Harga Lahan di Negara Berkembang.....	37
Gambar 3.1 : Peta Administrasi Kecamatan Banyumanik.....	44
Gambar 3.2 : Peta Kecamatan Banyumanik.....	45
Gambar 3.3 : Peta Kelerengan Kecamatan Banyumanik.....	47
Gambar 3.4 : Peta Curah Hujan Kecamatan Banyumanik.....	48
Gambar 3.5 : Peta Jenis Tanah Kecamatan Banyumanik.....	49
Gambar 3.6 : Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Banyumanik.....	50
Gambar 3.7 : Trend Jumlah Penduduk Kecamatan Banyumanik.....	51
Gambar 3.8 : Presentase Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	53
Gambar 3.9 : Kondisi Industri di Kecamatan Banyumanik.....	55
Gambar 3.10 : Kondisi Sarana Pendidikan Kecamatan Banyumanik.....	56
Gambar 3.11 : Kondisi Sarana Kesehatan Kecamatan Banyumanik.....	57
Gambar 3.12 : Kondisi Sarana Ibadah di Kecamatan Banyumanik.....	58
Gambar 3.13 : Peta Zoning Aktivitas Kecamatan Banyumanik.....	60
Gambar 4.1 : Peta Lahan Terbangun Tahun 2011 dan 2015 Kecamatan Banyumanik.....	62
Gambar 4.2 : Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Banyumanik Tahun 2011 dan 2016.....	63
Gambar 4.3 : Diagram Presentase Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Banyumanik.....	65
Gambar 4.4 : Diagram Presentase Selisih Kenaikan Guna Lahan.....	65
Gambar 4.5 : Diagram Pemilihan Lokasi Berdasarkan Karakteristik Kebutuhan Masyarakat.....	66
Gambar 4.6 : Perumahan Baru di Kecamatan Banyumanik.....	69
Gambar 4.7 : Peta Zona Perubahan Guna Lahan Kecamatan Banyumanik.....	70

Gambar 4.8 : Peta Perubahan Guna Lahan Kecamatan Banyumanik Tahun 2011-2016.....	71
Gambar 4.9 : Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan	73
Gambar 4.10 : Kelas Jalan di Kecamatan Banyumanik.....	74
Gambar 4.11 : Rekayasa Untuk Membangun Perumahan	74
Gambar 4.12 : Rata-Rata Selisih Kenaikan Harga Lahan di Kecamatan Banyumanik	75
Gambar 4.13 : Peta Zona Nilai Tanah Perubahan Lahan Tahun 2011 Kecamatan Banyumanik	78
Gambar 4.14 : Peta Zona Nilai Tanah Perubahan Lahan Tahun 2016 Kecamatan Banyumanik	79
Gambar 4.15 : Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Banyumanik	80
Gambar 4.16 : Histogram dan Persebaran P-PLOT	83

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 : Sebaran Jumlah Sampel Tiap Kelurahan di Kecamatan Banyumanik	13
Tabel I.2 : Kebutuhan Data	14
Tabel II.1 : Klasifikasi Liputan Lahan/ Penggunaan Lahan Menurut Malingreau	27
Tabel II.4 : Sintesis Teori dan Variabel Penelitian	41
Tabel II.5 : Indikator Kriteria Penelitian.....	42
Tabel II.2 : Kelas Lereng dan Skor	33
Tabel II.3 : Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas	34
Tabel III.1 : Luas Wilayah Kelurahan dan Jumlah RT RW Kecamatan Banyumanik	46
Tabel III.2 : Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Banyumanik Tahun 2015.....	50
Tabel III.3 : Jumlah Penduduk Perkelurahan Berdasarkan Jenis Kelamin Tahun 2016	51
Tabel III.4 : Tabel Jumlah Penduduk Pendetang Kecamatan Banyumanik	52
Tabel III.6 : Jumlah Penduduk Menurut Usia Produktif Kecamatan Banyumanik	53
Tabel III.7 : Data Jumlah Industri dan Tenaga Kerja Di Kecamatan Banyumanik	54
Tabel III.8 : Jumlah Sarana Pendidikan di Kecamatan Banyumanik.....	55
Tabel III.9 : Jumlah Sarana Kesehatan di Kecamatan Banyumanik	56
Tabel III.10 : Jenis Tempat Ibadah Kecamatan Banyumanik	57
Tabel III.11 : Kisaran Harga Lahan Kecamatan Banyumanik	61
Tabel IV.1 : Penggunaan Lahan Kecamatan Banyumanik Tahun 2011 Dan 2016	64
Tabel IV.2 : Pembagian Luas Perubahan Guna Lahan (Ha).....	68
Tabel IV.3 : Kategori Perubahan Guna Lahan.....	69
Tabel IV.4 : Jumlah Penduduk Pendetang di Kecamatan Banyumanik.....	70
Tabel IV.5 : Kenaikan Harga Lahan Tahun 2011-2015.....	75
Tabel IV.6 : Klasifikasi Selisih Kenaikan Harga Lahan	80
Tabel IV.7 : Variabel Analisis Regresi Linier	81

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A : Form Kuesioner	89
Lampiran B : Rekap Kuesioner.....	91
Lampiran C : Data Harga Lahan Kecamatan Banyumanik	104
Lampiran D : Tabel Analisis Regresi.....	108
Lampiran E : Berita Acara Sidang Akhir	109