

**PENGARUH KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN  
TERHADAP HARGA TANAH DI RINGINTELU,  
KELURAHAN KALIPANCUR - KOTA SEMARANG**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Program Studi  
Magister Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**WURI MULYANTI  
21040112410032**



**FAKULTAS TEKNIK  
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2014**

**PENGARUH KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN  
TERHADAP HARGA TANAH DI RINGINTELU,  
KELURAHAN KALIPANCUR - KOTA SEMARANG**

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

Oleh :

**WURI MULYANTI  
21040112410032**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 17 Desember 2014

Dinyatakan Lulus/Tidak Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 17 Desember 2014

Tim Penguji:

Dr. Drs. PM. Broto Sunaryo, MSP – Pembimbing :

Dr. Iwan Rudiarto, ST, MSc – Penguj 1 :

Ir. Ragil Haryanto, MSP – Penguj 2 :



Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Pembangunan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



**Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc**



## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, 17 Desember 2014

**WURI MULYANTI**  
NIM 21040112410032

## LEMBAR PERSEMBAHAN

"Maka nikmat Tuhan yang manakah kamu dustakan"

Q.S Ar rahman

Kupersembahkan Tesis ini untuk seluruh keluarga terutama putriku tercinta Kaleela Aufa Deliant yang setia menemani menempuh perkuliahan semenjak masih berumur 2 bulan dalam kandungan dan Suamiku Deny Dewanto, yang selalu mendukung dan merelakan sebagian waktunya demi penyelesaian tesis ini.

## ABSTRAK

Perubahan kota seperti halnya di Kota Semarang ditandai melalui proses pengkotaan ditandai dengan peningkatan kebutuhan lahan yang disebabkan meluasnya pemukiman, fasilitas ekonomi, perdagangan dan jasa serta jaringan infrastruktur. Hal ini menyebabkan terjadinya perubahan fisik lingkungan. Kondisi ini ditandai dengan adanya penambahan penduduk, urbanisasi dan perkembangan aktivitas penduduk yang mengakibatkan kota berkembang semakin pesat dan akan menimbulkan dampak bagi kehidupan lingkungan perkotaan. Persaingan yang ketat dalam perebutan lahan sebagai upaya pemanfaatan ruang oleh kegiatan kota muncul. Pusat-pusat kegiatan bermunculan dan meluas berkembang secara sporadis dan tidak beraturan sehingga kota/kawasan sekitar pusat kegiatan menjadi tidak teratur. Perebutan lahan tidak terelakkan sehingga harga tanahpun menjadi tidak terkendali. Salah satu upaya pemerintah untuk mengurai permasalahan ini adalah penataan lingkungan melalui program konsolidasi lahan perkotaan. Program konsolidasi lahan ini diharapkan mampu meningkatkan harga tanah yang ada, sehingga tidak akan muncul adanya lahan tidur/"idle land" seperti di lokasi penelitian. Hal inilah yang melatarbelakangi pentingnya penelitian mengenai pengaruh konsolidasi lahan perkotaan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut maka rumusan masalah dalam tulisan ini adalah "bagaimana hubungan konsolidasi lahan perkotaan dengan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang?".

Tujuan penelitian ini adalah mengkaji pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Adapun sasaran dalam penelitian ini adalah: 1)Mengidentifikasi pelaksanaan konsolidasi lahan perkotaan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang, 2)Menganalisis factor/variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah dalam konsolidasi lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang, 3)Menganalisis hubungan kausalistik antara konsolidasi lahan perkotaan dan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang, 4) Merumuskan pengaruh konsolidasi lahan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang 5)Merekomendasikan keterkaitan konsolidasi lahan dengan harga tanah.

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah adanya hubungan antara harga konsolidasi lahan terhadap harga tanah di Ringintelu Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Hubungan ditandai bahwa setelah dilakukan analisis crosstab antara konsolidasi lahan dengan harga tanah tahun 2013 nilai chi square berada di bawah 0,05 atau tepatnya 0,48. Hal yang sama pada waktu dilakukan uji regresi berganda yaitu bahwa konsolidasi lahan yang diwakili oleh variabel aksesibilitas dan pengembangan sarana prasana memberi pengaruh sebesar 81,1% sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor lain. Pengaruh kenaikan harga tanah (harga pasar tahun 2013) adalah sebesar 400% hingga 900% dari harga sebelum konsolidasi dilakukan. Kenaikan harga tanah ini secara tidak langsung dipengaruhi oleh adanya program konsolidasi. Pengaruh dikatakan tidak langsung karena faktor-faktor seperti aksesibilitas dan pengembangan sarana dan prasarana terjadi sebagai akibat adanya program konsolidasi lahan. Pengaruh tersebut tidak hanya dari adanya program konsolidasi lahan saja, melainkan karena adanya factor lain seperti posisi tanah, ukuran tanah dan topografi yang berimbas pada rawan bencana seperti genangan air pada waktu hujan, banjir dan juga rawan longsor.

**Kata kunci:** konsolidasi Lahan, harga tanah, harga pasar.

## **ABSTRACT**

*Changes in the city as well as in the city of Semarang is characterized by urbanism is characterized by increased needs caused widespread land settlements, economic facilities, trade and services as well as network infrastructure. This causes physical changes in the environment. This condition is characterized by population growth, urbanization and development activities that lead to the city population growing more rapidly and will impact the lives of the urban environment. Intense competition in the race for the use of land as a town hall by activities appear. Centers emerge and evolve extends sporadically and irregularly so the city / neighborhood centers become irregular. Competition for land is not inevitable that the price tanahpun become unmanageable. One of the government's efforts to unravel this problem is the structuring of the environment through urban land consolidation program. Land consolidation program is expected to increase the price of the land, so it will not show the existence of idle land / "idle land" as in other research sites. It is what lies behind the importance of research on the effects of urban land consolidation in Ringintelu, Village Kalipancur Semarang.*

*Based on the background and the problems it is the formulation of the problem in this paper is "how urban land consolidation relationship with the price of land in Ringintelu, Village Kalipancur Semarang?".*

*The purpose of this study was to assess the effect of urban land consolidation on the price of land in Ringintelu, Village Kalipancur Semarang. The objectives of this research are: 1) Identify the implementation of urban land consolidation in Ringintelu, Village Kalipancur Semarang, 2) analyze the factors / variables that affect the price of land in land consolidation in Ringintelu, Village Kalipancur Semarang, 3) to analyze the relationship between the kausallistik urban land consolidation and land prices in Ringintelu, Village Kalipancur Semarang, 4) Formulate land consolidation effect on the price of land in Ringintelu, Village Kalipancur Semarang 5) Recommend linkage of land consolidation with the price of land.*

*The results obtained in this study is the relationship between the price of land consolidation to the price of land in the Village Ringintelu Kalipancur Semarang. Relationships marked that after crosstab analysis between land consolidation with land prices in 2013 chi-square value was below 0.05 or 0.48 to be exact. The same thing at the time of the regression test is that the land consolidation is represented by variables accessibility and influence the development of infrastructures means 81.1% while the rest is influenced by other factors. Effect of increase in land prices (market price in 2013) is a 400% up to 900% of the price before the consolidation is done. The increase in the price of land is indirectly influenced by the consolidation program. The influence is said to be directly due to factors such as accessibility and infrastructure development occurs as a result of land consolidation program. The influence not only of the existence of any land consolidation program, but because of other factors such as the position of the land, the size of the soil and topography which impact on disaster-prone as puddles in the rain, flooding and landslide prone.*

**Keywords:** *Land consolidation, land price, market price.*

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

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

Nama : **WURI MULYANTI**  
NIM : **21040112410032**  
Jurusan/Program Studi : **MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA**  
Departemen : **PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**  
Fakultas : **TEKNIK**  
Jenis Karya : **TESIS**

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 :

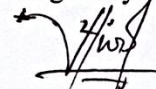
**PENGARUH KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN TERHADAP HARGA TANAH DI  
RINGINTELU, KELURAHAN KALIPANCUR - KOTA SEMARANG**

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 memublikasikan 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 : 17 Desember 2014

Yang menyatakan



**WURI MULYANTI**

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT, karena taufik dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul, “Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan terhadap Harga Tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang”.

Hasil penulisan ini juga tidak terlepas dari bimbingan dan arahan Bapak/Ibu dosen sejak awal perkuliahan, pengajuan tema hingga selesainya penyusunan tesis ini. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada beberapa pihak yang telah membantu, hingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik, khususnya kepada:

1. Pusbindiklatren Bappenas selaku pihak sponsor/pemberi beasiswa (SPIRIT);
2. Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia yang telah memberi kesempatan dan ijin untuk melanjutkan pendidikan;
3. Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, MSc selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Pembangunan Wilayah dan Kota;
4. Dr. PM. Broto Sunaryo, SE, MSP selaku pembimbing;
5. Dr. Iwan Rudiarto, ST, MSc dan Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen penguji tesis atas masukan dan saran-sarannya demi perbaikan tesis ini;
6. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Pembangunan Wilayah dan Kota;
7. Seluruh staf Magister Pembangunan Wilayah dan Kota Undip Semarang;
8. Rekan-rekan angkatan tahun 2012 MPWK UNDIP atas segala dukungan dan kerjasamanya.
9. Suamiku Deny Dewanto dan anakku Kaleela Aufa Deliant atas segala dukungan motivasi dan do'a sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
10. Semua pihak yang telah member bantuan dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih terdapat kekurangan, untuk itu saran, kritik dan masukan sangat diharapkan demi kelancaran penulisan tesis ini.

Semarang, 17 Desember 2014

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.4.1 Manfaat Bagi Pengembangan Ilmu PWK .....	6
1.4.2 Manfaat Bagi Pengembangan Kebijakan Pembangunan Perkotaan .....	7
1.5 Originalitas Penelitian.....	7
1.6 Ruang Lingkup Studi .....	8
1.6.1 Ruang Lingkup Spasial.....	8
1.6.2 Ruang Lingkup Materi .....	10
1.7 Kerangka Penelitian .....	10
1.8 Metodologi Penelitian .....	13
1.8.1 Pendekatan Penelitian .....	13
1.8.2 Metode Penelitian .....	14
1.8.3 Kebutuhan Data .....	14
1.8.4 Teknik Pengolahan dan Penyajian Data .....	16
1.8.5 Teknik Sampling .....	16
1.8.6 Kerangka dan Teknik Analisis .....	17
1.9 Sistematika Pembahasan .....	19

## **BAB II KAJIAN PUSTAKA : KONSOLIDASI LAHANDAN**

<b>ENGARUHNYA TERHADAP HARGA TANAH .....</b>	<b>23</b>
2.1 Kerangka Teori .....	23
2.2 Definisi Lahan dan Tanah .....	23
2.3 Tata Guna Tanah dan Perubahan Penggunaan Lahan.....	25
2.3.1 Tata Guna Tanah .....	25
2.3.2 Perubahan Penggunaan Lahan .....	26
2.4 Pengadaan Tanah .....	27
2.5 Konsolidasi Lahan .....	29
2.5.1 Pengertian Konsolidasi Lahan.....	29
2.5.2 Tujuan, Manfaat dan Sasaran Konsolidasi Lahan Perkotaan ..	32
2.5.3 Prinsip-prinsip Dasar Konsolidasi Lahan .....	34
2.5.4 Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Lahan .....	36
2.5.5 Hasil Konsolidasi Lahan.....	39
2.6 Lokasi Permukiman dan Harga Tanah.....	40
2.6.1 Lokasi Permukiman/Perumahan.....	40
2.6.2 Harga Tanah .....	41
2.6.2.1 Mekanisme Pasar.....	45
2.6.2.2 Teori Lokasi (Permintaan) Von Thunen.....	45
2.6.2.3 Teori Lokasi Biaya Minimum A.Weber.....	50
2.6.2.4 Metoda Kapitalisasi Pendapatan.....	51
2.6.2.5 Metoda Perbandingan .....	51
2.7 Metode Penelitian Kuantitatif .....	53
2.8 Sintesa Teori .....	52

## **BAB III GAMBARAN UMUM KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN DI RINGINTELU, KELURAHAN KALIPANCUR - KOTA**

<b>SEMARANG .....</b>	<b>59</b>
3.1 Gambaran Umum Kota Semarang .....	59
3.1.1 Letak Geografis .....	59
3.1.2 Perkembangan Kota Semarang.....	61
3.2 Gambaran Umum Kelurahan Kalipancur Kota Semarang.....	64
3.2.1 Letak Geografis .....	64
3.2.2 Kependudukan Desa Kalipancur .....	65
3.3 Konsolidasi Lahan Ringintelu, Kelurahan Kalipancur – Kota Semarang.....	66
3.3.1 Peserta Konsolidasi Lahan Ringintelu.....	66
3.3.2 Tempat dan Waktu Pelaksanaan Konsolidasi Lahan Ringintelu .....	67

3.3.3	Pendanaan Konsolidasi Lahan Ringintelu .....	68
3.3.4	Pelaksanaan Konsolidasi Lahan Ringintelu .....	69
3.3.5	Pengembangan Fisik Konsolidasi Lahan Ringintelu.....	71
3.4	Harga Tanah dalam Pelaksanaan Konsolidasi Ringintelu, Kelurahan Kalipancur .....	76
3.4.1	Informasi Makelar Tanah .....	79
3.4.2	NJOP .....	83
3.4.3	ZNT .....	85

**BAB IV ANALISIS PENGARUH KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN TERHADAP HARGA TANAH DI KELURAHAN KALIPANCUR KOTA SEMARANG.....93**

4.1	Identifikasi Pelaksanaan konsolidasi Lahan Perkotaan di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	93
4.1.1	Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Lahan di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang.....	95
4.1.2	Hasil Konsolidasi Lahan di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	96
4.2	Analisis faktor-Faktor yang Berpengaruh terhadap Harga Tanah dalam Konsolidasi Lahan di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	101
4.2.1	Faktor-Faktor yang mempengaruhi Harga Tanah Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Lahan di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	101
4.2.2	Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi Harga Tanah dalam konsolidasi Lahan di kelurahan Kalipancur .....	106
4.3	Analisis Hubungan Kausalistik antara Konsolidasi Lahan dan Harga Tanah di kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	110
4.4	Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan Terhadap harga Tanah di kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	131

**BAB V PENUTUP.....137**

5.1	Kesimpulan .....	137
5.2	Rekomendasi .....	138

**DAFTAR PUSTAKA.....139**

**LAMPIRAN.....143**



## DAFTAR TABEL

<b>TABEL I.1</b>	: Originalitas Penelitian .....	7
<b>TABEL I.2</b>	: Daftar Data Survei Sekunder .....	15
<b>TABEL II.1</b>	: Sintesa Teori .....	55
<b>TABEL III.1</b>	: Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Lahan Ringintelu, Kelurahan Kalipancur – Kota Semarang .....	77
<b>TABEL IV.1</b>	: Chi Square Test Hubungan Konsolidasi Lahan dengan Aksesibilitas SEBELUM KONSOLIDASI .....	111
<b>TABEL IV.2</b>	: Chi Square Test Hubungan Konsolidasi Lahan dengan Pengembangan Sarana Prasarana Sebelum Konsolidasi .....	113
<b>TABEL IV.3</b>	: Chi Square test Hubungan Konsolidasi Lahan dengan Harga tanah Sebelum Konsolidasi .....	115
<b>TABEL IV.4</b>	: Chi Square Test Hubungan Aksesibilitas dengan Harga Tanah Sebelum Konsolidasi .....	116
<b>TABEL IV.5</b>	: Chi Square Test Hubungan Pengembangan Sarana Prasarana dengan Harga Tanah Sebelum Konsolidasi .....	118
<b>TABEL IV.6</b>	: Chi Square Test Hubungan Konsolidasi Lahan dengan Aksesibilitas Sesudah Konsolidasi .....	121
<b>TABEL IV.7</b>	: Chi Square Test Hubungan Konsolidasi Lahan dengan Pengembangan Sarana Prasarana Sesudah Konsolidasi .....	123
<b>TABEL IV.8</b>	: Chi Square Test Hubungan Konsolidasi Lahan dengan Harga Tanah Sesudah Konsolidasi .....	124
<b>TABEL IV.9</b>	: Chi Square Test Hubungan Konsolidasi Lahan dengan Aksesibilitas Sesudah Konsolidasi .....	126
<b>TABEL IV.10</b>	: Chi Square Test Hubungan Aksesibilitas dengan Harga Tanah Sesudah Konsolidasi .....	127

## DAFTAR GAMBAR

<b>GAMBAR 1.1</b>	: Peta Wilayah Studi .....	9
<b>GAMBAR 1.2</b>	: Kerangka Pikir Pengaruh Konsolidasi Lahan Terhadap Harga Tanah di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	12
<b>GAMBAR 1.3</b>	: Kerangka Analisis Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan terhadap Harga Tanah di kelurahan kalipancur Kota Semarang .....	18
<b>GAMBAR 2.1</b>	: Kerangka Teori .....	24
<b>GAMBAR 2.2</b>	: Mekanisme Pasar Model Ricardo .....	45
<b>GAMBAR 2.3</b>	: Mekanisme Harga Surplus bagi Penjual .....	47
<b>GAMBAR 2.4</b>	: Mekanisme Harga Surplus bagi Pembeli .....	47
<b>GAMBAR 2.5</b>	: Perbedaan Kurva Sewa Tanah untuk Kegiatan yang Berbeda	49
<b>GAMBAR 3.1</b>	: Peta kesesuaian lahan Lokasi Konsolidasi Lahan di kelurahan Kalipancur Jumlah .....	60
<b>GAMBAR 3.2</b>	: Peta topografi Lokasi konsolidasi lahan di kelurahan Kalip ..	61
<b>GAMBAR 3.3</b>	: Jumlah Penduduk Kota Semarang tahun 2008 – 2013 .....	62
<b>GAMBAR 3.4</b>	: Luas Pekarangan di kota Semarang Tahun 2007-2011.....	63
<b>GAMBAR 3.5</b>	: Peta Kelurahan Kalipancur .....	64
<b>GAMBAR 3.6</b>	: Peta Sebaran Peserta Konsolidasi Lahan Ringintelu .....	67
<b>GAMBAR 3.7</b>	: Peta Sebelum Konsolidasi Lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang.....	71
<b>GAMBAR 3.8</b>	: Peta Sesudah Konsolidasi Lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang.....	73
<b>GAMBAR 3.9</b>	: VisualisasiFotoSebelumKonsolidasiLahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	74
<b>GAMBAR 3.10</b>	: Visualisasi Foto Sesudah Konsolidasi Lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	75
<b>GAMBAR 3.11</b>	: Peta Sebaran HargaTanah Menurut Harga PasarTahun 2013 di Lokasi Konsolidasi LahanRingintelu .....	83
<b>GAMBAR 3.12</b>	: Grafik Kenaikan harga Tanah di Ringintelu .....	85
<b>GAMBAR 3.13</b>	: PetaTingkat Aksesibilitas Menurut Harga Pasar Tahun 2013di Lokasi Konsolidasi Lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur – Kota Semarang .....	86
<b>GAMBAR 3.14</b>	: Peta Tingkat Kelengkapan Sarana dan Prasarana Konsolidasi Lahan di Ringintelu, KelurahanKalipancur - Kota Semarang...87	
<b>GAMBAR 3.15</b>	: PetaTingkat PengaruhVariabel LainLokasi Konsolidasi Lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur – Kota Semarang .....	88

<b>GAMBAR 3.16</b> : VisualisasiFotoLokasi KonsolidasiLahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur – Kota Semarang .....	89
<b>GAMBAR 3.17</b> : VisualisasiFotoPengembangan Fisik LokasiKonsolidasiLahan di Ringintelu, KelurahanKalipancur – Kota Semarang .....	90
<b>GAMBAR 3.18</b> : VisualisasiFotoSarana Prasarana LokasiKonsolidasiLahan di Ringintelu, KelurahanKalipancur Kota Semarang .....	91
<b>GAMBAR 3.19</b> : VisualisasiFotoVariabel Lain Bentuk Ukuran Lebar Bidang, Kerawanan Bencana LokasiKonsolidasiLahan di Ringintelu, KelurahanKalipancur – Kota Semarang .....	85
<b>GAMBAR 4.1</b> : Musyawarah rencana Penetapan Kaveling Baru.....	96
<b>GAMBAR 4.2</b> : Penggunaan Tanah untuk Permukiman .....	97
<b>GAMBAR 4.3</b> : Pembangunan Fisik Jalan.....	98
<b>GAMBAR 4.4</b> : Sampah dan Air Bersih .....	98
<b>GAMBAR 4.5</b> : Balai RT dan pos Keamanan Hasil konsolidasi Lahan .....	99
<b>GAMBAR 4.6</b> : Perubahan Bidang Konsolidasi Lahan .....	101

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>LAMPIRAN A</b> : Kuesioner Pengaruh Konsolidasi Lahan terhadap harga Tanah di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang .....	143
<b>LAMPIRAN B</b> : Tabulasi Hasil Kuesioner .....	149
<b>LAMPIRAN C</b> : Hasil Analisis Faktor .....	150
<b>LAMPIRAN D</b> : Hasil Penghitungan Crosstab .....	155