

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

Agatha Dimitri Vara Diba Kusumo, Sutomo Kahar, Sawitri Subiyanto^{*)}

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto SH, Tembalang Semarang Telp.(024) 76480785, 76480788
e-mail : geodesi@undip.ac.id

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

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tembalang terletak di bagian tenggara Kota Semarang. Dahulu Tembalang merupakan wilayah yang tidak padat penduduknya karena masih berupa daerah kebun dan pertanian. Namun semakin majunya jaman telah merubah Kecamatan Tembalang menjadi salah satu wilayah yang berkembang sangat pesat. Menurut catatan, dengan jumlah penduduk 161.803 jiwa, kini 51,26% wilayah Tembalang berupa pemukiman, 23,36% lahan pertanian, 25,38% sisanya merupakan perkantoran, taman, pemakaman, prasarana lain, dan hutan/lahan kosong. Tembalang merupakan salah satu tempat berpusatnya pendidikan. Terhitung ada 78 SD/ sederajat, 10 SMP/ sederajat, 2 SMA/ sederajat, serta 5 Universitas yang berdiri di wilayah ini. Salah satu perguruan tinggi ternama yang berdiri di wilayah ini adalah Universitas Diponegoro. Semenjak tahun ajaran 2010/2011, Undip memindahkan pusat kegiatan belajar mengajar dari kampus lama di Peleburan ke Tembalang.

**) Penulis Penanggung Jawab*

Hal ini menyebabkan wilayah tersebut menjadi sangat padat. Kepadatan suatu daerah akan menimbulkan beberapa akibat antara lain, meningkatnya kebutuhan ruang lingkup, persaingan dalam mencari keuntungan (buka usaha), meningkatnya sarana prasarana, dan masih banyak lagi.

Meningkatnya permintaan lahan sangat berpengaruh pada kenaikan harga nilai tanah. Maka melalui tugas akhir saya ini akan dihasilkan informasi perubahan zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan untuk wilayah Kecamatan Tembalang. Apalagi saat ini nilai tanah merupakan informasi penting yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat, baik terkait dengan pajak atas properti (PBB, BPHTB, PPh Final), tanah sebagai agunan kredit, lelang tanah, asuransi properti, pembebasan tanah, merger perusahaan dan berbagai tujuan lain yang terkait dengan nilai tanah.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Tembalang dalam kurun waktu 2010 dan 2013?
2. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Tembalang akibat perubahan penggunaan lahan pada kurun waktu 2010 dan 2013?

Batasan Masalah

Adanya batasan penelitian ini agar apa yang menjadi tujuan penelitian dapat terarah dan tepat sasaran. Maka ruang lingkup pembahasan meliputi :

1. Wilayah penelitian dilakukan di Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.
2. Melakukan analisis perubahan nilai tanah akibat penggunaan lahan di Kecamatan Tembalang dalam kurun waktu 2010 dan 2013.
3. Data spasial yang digunakan adalah Citra Quickbird Kota Semarang Tahun 2010 dan 2013, Batas Administrasi Kota Semarang yang di dapat dari BPN.
4. Data Tekstual yang digunakan adalah Hasil Survey Data Harga Tanah tahun 2010 dan 2013.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Tembalang tahun 2010 dan 2013.
2. Untuk mengetahui perubahan nilai tanah di Kecamatan Tembalang tahun 2010 dan 2013.
3. Membuat gambaran zona nilai tanah di Kecamatan Tembalang dalam bentuk peta zona nilai tanah.

METODOLOGI PENELITIAN

Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 tipe data yaitu :

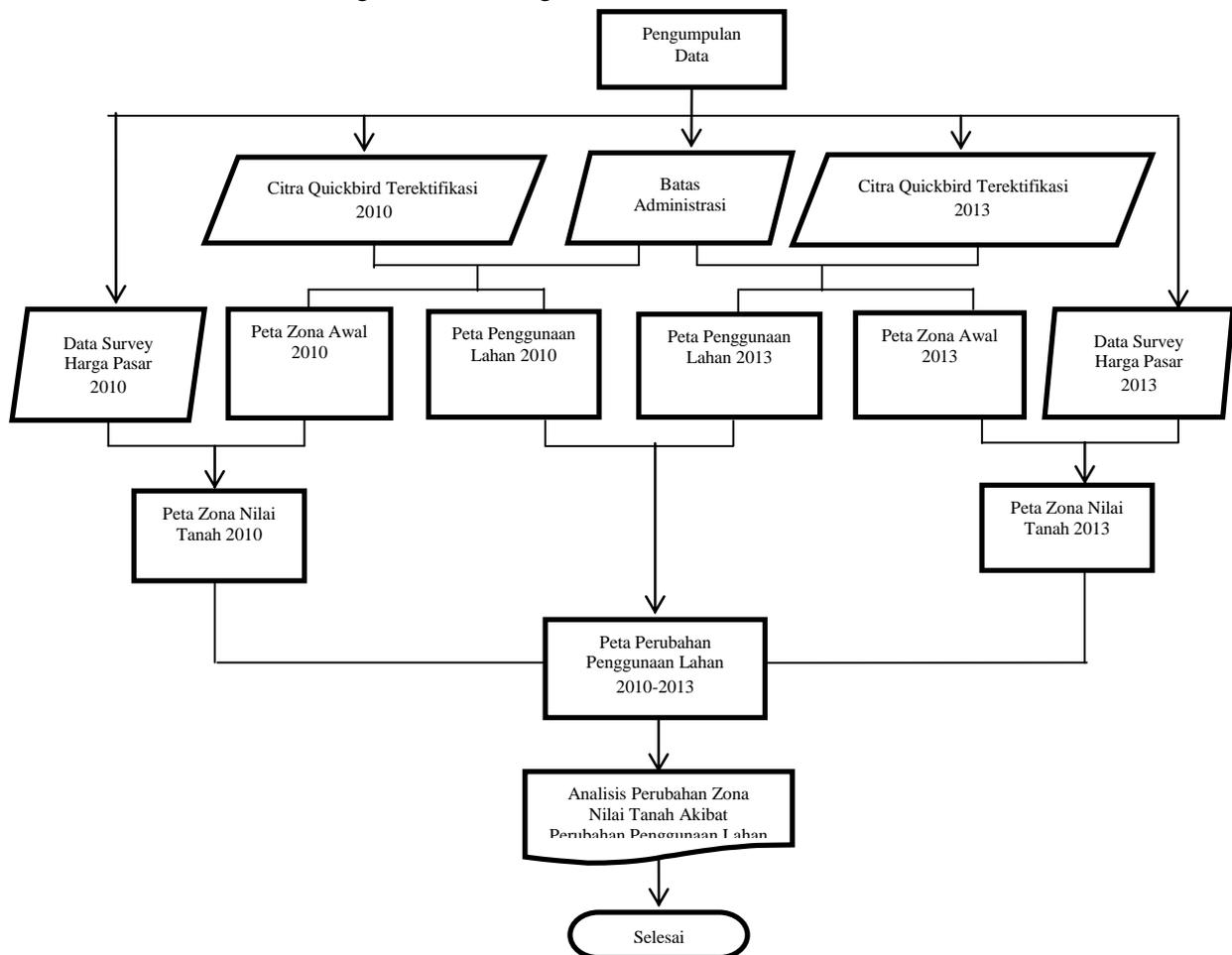
1. Data spasial
 - a. Citra Quickbird Terektifikasi Kota Semarang Tahun 2010 dan 2013
 - b. Batas Administrasi Kota Semarang
2. Data Tekstual
 - a. Hasil Survey Data Harga Tanah dengan pendekatan pasar tahun 2010 dan 2013

Peralatan

1. Komputer dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - a. Sistem operasi : *Microsoft Windows 8 ultimate 2012*
 - b. Prosesor : *Intel(R) Core(TM) i3-2328M CPU @ 2.20GHz 2.20GHz*
 - c. RAM : 2,00 GB
 - d. *Harddisk* : 500 GB
2. Software
 - a. *Software Pengolah GIS*
 - b. *Microsoft office excel 2010*
 - c. *Microsoft office word 2010*
3. *GPS Handheld navigation*
4. Kamera Digital
5. Formulir pendataan khusus dari BPN untuk membantu dalam mengidentifikasi/penilaian harga pasar tanah.

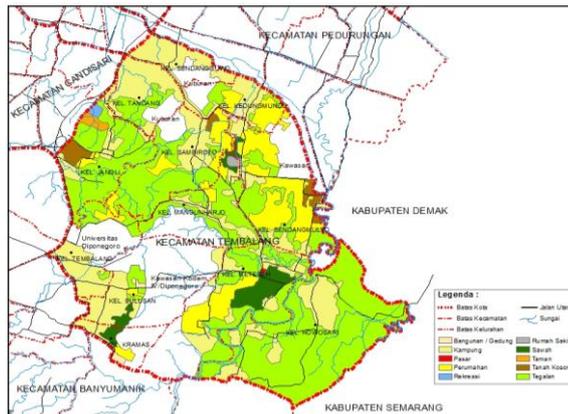
Pelaksanaan

- Penentuan Zona Awal
- Penentuan Sampel
- Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah
 1. Pembuatan Zona Awal
 - a. Menyiapkan Citra/Foto Udara/Peta Garis/Peta Bidang
 - b. Batas Administrasi
 - c. Semua dalam proyeksi TM3⁰
 2. Survei data harga tanah dengan pendekatan pasar
 3. Pengolahan data di Excel
Menghitung Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan ketentuan besar standar deviasi tidak boleh lebih dari 30%.
 4. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah
Plotting data Zona Nilai Tanah NIR sesuai batas yang telah dibuat di *Software pengolah GIS*
- Analisis Spasial
 - Pembuatan peta penggunaan lahan Kecamatan Tembalang
 - Klasifikasi Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang
 - Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang
 - Proses terakhir adalah Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Tembalang Kota Semarang



Gambar 1 Diagram Alir Pelaksanaan

HASIL DAN PEMBAHASAN
Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2010



Gambar 2 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010

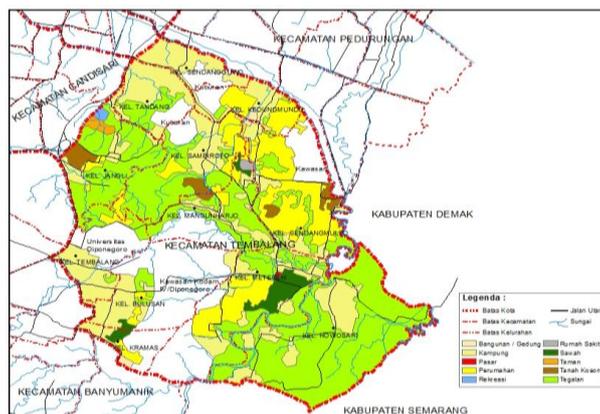
Tabel 1 Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010

Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Persentase (%)
Bangunan/Gedung	18	0,58
Kampung	926	29,68
Pasar	1	0,03
Perumahan	424	13,59
Rekreasi	7	0,22
Rumah Sakit	7	0,22
Sawah	101	3,24
Taman	14	0,45
Tanah Kosong	48	1,54
Tegalan	1574	50,45
Total Luas	3120	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa sebagian besar penggunaan lahan di kecamatan Tembalang pada tahun 2010 adalah Non Pertanian khususnya Tegalan yaitu sebesar 50,45%.

Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2013



Gambar 3 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2013

Tabel 2 Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2013

Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Persentase (%)
Bangunan/Gedung	18	0,58
Kampung	926	29,68
Pasar	1	0,03
Perumahan	524	16,79
Rekreasi	7	0,22
Rumah Sakit	7	0,22
Sawah	73	2,34
Taman	14	0,45
Tanah Kosong	63	2,02
Tegalan	1487	47,67
Total Luas	3120	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa terdapat beberapa perubahan. Pada tahun 2013, Tegalan masih lebih dominan yaitu sebesar 47,67%.

Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010 – 2013

Tabel 3 Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang 2010-2013

No.	Jenis Penggunaan Lahan	2010		2013		Selisih	
		Luas (Ha)	Persentase (%)	Luas (Ha)	Persentase (%)	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Bangunan/Gedung	18	0,58	18	0,58	0	0
2.	Kampung	926	29,68	926	29,68	0	0
3.	Pasar	1	0,03	1	0,03	0	0
4.	Perumahan	424	13,59	524	16,79	+100	+3,2
5.	Rekreasi	7	0,22	7	0,22	0	0
6.	Rumah Sakit	7	0,22	7	0,22	0	0
7.	Sawah	101	3,24	73	2,34	-28	-0,9
8.	Taman	14	0,45	14	0,45	0	0
9.	Tanah Kosong	48	1,54	63	2,02	+15	+0,48
10.	Tegalan	1574	50,45	1487	47,67	-87	-2,78
Jumlah		3120	100,00	3120	100,00	0	0

Sumber : Hasil Analisis Data

Dari tabel 3 terlihat bahwa perubahan terjadi di empat jenis penggunaan lahan. Perubahan peningkatan luas yang tertinggi adalah Perumahan sebesar 3,20%. Sedangkan perubahan penurunan luas yang tertinggi adalah Tegalan yaitu sebanyak 2,78%.

Tabel 4 Faktor Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang

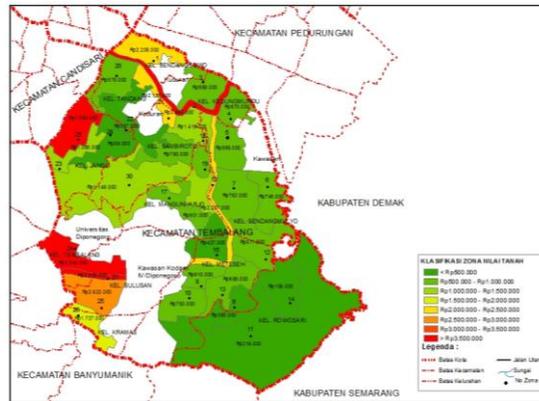
No	Perubahan Penggunaan Lahan	Luas (meter ²)	Persentase (%)
1.	Tegalan menjadi Tanah Kosong	25	20,16
2.	Tegalan menjadi Perumahan	62	50
3.	Sawah menjadi Perumahan	27	21,78
4.	Tanah Kosong menjadi Perumahan	10	8,06
Total Luas		124	100

Sumber : Hasil Analisis Data

Pada tabel di atas adalah beberapa faktor perubahan lahan yang terjadi di Kecamatan Tembalang. Salah satunya adalah Perumahan yang mengalami perubahan cukup tinggi, ini disebabkan karena wilayah yang sebelumnya adalah Tegalan berubah menjadi Perumahan sebesar 50%.

Perubahan lahan ini sangat wajar mengingat setiap tahunnya pertumbuhan manusia di dunia akan semakin meningkat. Apalagi Kecamatan Tembalang kini menjadi salah satu Kecamatan yang berkembang pesat. Sehingga banyak pengusaha properti yang berpacu mengembangkan usaha pembangunan perumahan.

Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010



Gambar 4 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010

Tabel 5 Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010

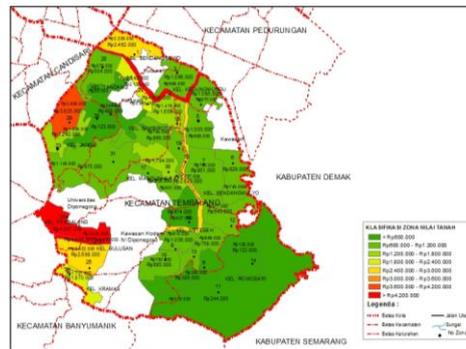
No. Zona	Luas Zona (Ha)	Harga Terendah (per m ²)	Harga Tertinggi (per m ²)	Harga Rata-rata (per m ²)
1	81	Rp 1.791.000	Rp 2.370.000	Rp 2.208.000
2	43	Rp 3.832.000	Rp 4.117.000	Rp 3.963.000
3	72	Rp 694.000	Rp 1.380.000	Rp 989.000
4	56	Rp 782.000	Rp 1.293.000	Rp 970.000
5	69	Rp 646.000	Rp 1.125.000	Rp 898.000
6	96	Rp 598.000	Rp 934.000	Rp 746.000
7	109	Rp 689.000	Rp 862.000	Rp 763.000
8	42	Rp 597.000	Rp 1.178.000	Rp 910.000
9	111	Rp 170.000	Rp 654.000	Rp 366.000
10	72	Rp 559.000	Rp 1.043.000	Rp 793.000
11	623	Rp 146.000	Rp 292.000	Rp 219.000
12	110	Rp 537.000	Rp 616.000	Rp 571.000
13	110	Rp 503.000	Rp 848.000	Rp 689.000
14	101	Rp 84.000	Rp 120.000	Rp 106.000
15	63	Rp 1.037.000	Rp 1.660.000	Rp 1.419.000
16	74	Rp 284.000	Rp 641.000	Rp 427.000
17	69	Rp 707.000	Rp 1.149.000	Rp 901.000
18	57	Rp 1.885.00	Rp 2.498.000	Rp 2.227.000
19	100	Rp 654.000	Rp 895.000	Rp 780.000
20	90	Rp 556.000	Rp 604.000	Rp 578.000
21	43	Rp 1.897.000	Rp 2.356.000	Rp 2.156.000
22	15	Rp 351.000	Rp 365.000	Rp 357.000
23	50	Rp 948.000	Rp 1.437.000	Rp 1.085.000
24	93	Rp 3.417.000	Rp 4.067.000	Rp 3.646.000
25	94	Rp 2.373.000	Rp 2.942.000	Rp 2.622.000
26	56	Rp 1.281.000	Rp 1993000	Rp 1.727.000
27	18	Rp 3.828.000	Rp 4.034.000	Rp 3.909.000

28	164	Rp 57.000	Rp 125.000	Rp 99.000
29	88	Rp 3.414.000	Rp 3.936.000	Rp 3.698.000
30	374	Rp 790.000	Rp 1.612.000	Rp 1.149.000

Sumber : Hasil Analisis Data

Berdasarkan tabel 5 dapat dilihat bahwa nilai tanah tertinggi ada pada zona 2 yang harga rata-ratanya mencapai Rp 3.963.000,- per m². Sedangkan zona 28 menjadi zona dimana harga rata-ratanya paling rendah di Kecamatan Tembalang yaitu Rp 99.000,-.

Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013



Gambar 5 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013

Tabel 6 Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2013

No Zona	Luas Zona (Ha)	Harga Terendah (per m ²)	Harga Tertinggi (per m ²)	Harga Rata-rata (per m ²)
1	77	Rp 1.998.000	Rp 2.634.000	Rp 2.462.000
2	46	Rp 4.265.000	Rp 4.694.000	Rp 4.500.000
3	77	Rp 789.000	Rp 1.494.000	Rp 1.096.000
4	55	Rp 900.000	Rp 1.436.000	Rp 1.085.000
5	69	Rp 718.000	Rp 1.254.000	Rp 1.003.000
6	90	Rp 674.000	Rp 1.038.000	Rp 829.000
7	111	Rp 781.000	Rp 973.000	Rp 851.000
8	42	Rp 687.000	Rp 1.422.000	Rp 1.036.000
9	111	Rp 190.000	Rp 711.000	Rp 389.000
10	72	Rp 616.000	Rp 1.256.000	Rp 893.000
11	622	Rp 166.000	Rp 332.000	Rp 244.000
12	110	Rp 602.000	Rp 711.000	Rp 643.000
13	87	Rp 519.000	Rp 948.000	Rp 758.000
14	102	Rp 95.000	Rp 142.000	Rp 122.000
15	63	Rp 1.277.000	Rp 1.897.000	Rp 1.655.000
16	74	Rp 308.000	Rp 712.000	Rp 474.000
17	69	Rp 758.000	Rp 1.245.000	Rp 968.000
18	57	Rp 2.121.000	Rp 2.844.000	Rp 2.523.000
19	100	Rp 711.000	Rp 1.043.000	Rp 899.000
20	89	Rp 613.000	Rp 651.000	Rp 634.000
21	41	Rp 2.039.000	Rp 2.592.000	Rp 2.345.000
22	15	Rp 403.000	Rp 417.000	Rp 408.000
23	50	Rp 958.000	Rp 1.676.000	Rp 1.242.000
24	93	Rp 4.306.000	Rp 4.976.000	Rp 4.587.000
25	93	Rp 2.515.000	Rp 3.084.000	Rp 2.698.000
26	56	Rp 1.424.000	Rp 2.135.000	Rp 1.870.000

27	19	Rp 4.252.000	Rp 4.745.000	Rp 4.418.000
28	165	Rp 64.000	Rp 160.000	Rp 123.000
29	80	Rp 3.509.000	Rp 4.078.000	Rp 3.825.000
30	86	Rp 1.461.000	Rp 1.897.000	Rp 1.704.000
31	271	Rp 814.000	Rp 1.273.000	Rp 975.000

Sumber : Hasil Analisis Data

Berdasarkan tabel 6 dapat dilihat bahwa nilai tanah tertinggi ada pada zona 24 yang harga rata-ratanya mencapai Rp 4.587.000,- per m². Sedangkan zona 14 menjadi zona dengan harga rata-ratanya paling rendah di Kecamatan Tembalang yaitu Rp 122.000,-.

Analisis Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013

Tabel 7 Perubahan Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010 dan 2013

No Zona	Harga Tanah Tahun 2010	Harga Tanah Tahun 2013	Selisih	Persentase
1	Rp 2.208.000	Rp 2.462.000	Rp254.000	4,94%
2	Rp 3.963.000	Rp 4.500.000	Rp537.000	10,45%
3	Rp 989.000	Rp 1.096.000	Rp107.000	2,08%
4	Rp 970.000	Rp 1.085.000	Rp115.000	2,24%
5	Rp 898.000	Rp 1.003.000	Rp105.000	2,04%
6	Rp 746.000	Rp 829.000	Rp83.000	1,62%
7	Rp 763.000	Rp 851.000	Rp88.000	1,71%
8	Rp 910.000	Rp 1.036.000	Rp126.000	2,45%
9	Rp 366.000	Rp 389.000	Rp23.000	0,45%
10	Rp 793.000	Rp 893.000	Rp100.000	1,95%
11	Rp 219.000	Rp 244.000	Rp25.000	0,49%
12	Rp 571.000	Rp 643.000	Rp72.000	1,40%
13	Rp 689.000	Rp 758.000	Rp69.000	1,34%
14	Rp 106.000	Rp 122.000	Rp16.000	0,31%
15	Rp 1.419.000	Rp 1.655.000	Rp236.000	4,59%
16	Rp 427.000	Rp 474.000	Rp47.000	0,91%
17	Rp 901.000	Rp 968.000	Rp67.000	1,30%
18	Rp 2.227.000	Rp 2.523.000	Rp296.000	5,76%
19	Rp 780.000	Rp 899.000	Rp119.000	2,32%
20	Rp 578.000	Rp 634.000	Rp56.000	1,09%
21	Rp 2.156.000	Rp 2.345.000	Rp189.000	3,68%
22	Rp 357.000	Rp 408.000	Rp51.000	0,99%
23	Rp 1.085.000	Rp 1.242.000	Rp157.000	3,06%
24	Rp 3.646.000	Rp 4.587.000	Rp941.000	18,31%
25	Rp 2.622.000	Rp 2.698.000	Rp76.000	1,48%
26	Rp 1.727.000	Rp 1.870.000	Rp143.000	2,78%
27	Rp 3.909.000	Rp 4.418.000	Rp509.000	9,90%
28	Rp 99.000	Rp 123.000	Rp24.000	0,47%
29	Rp 3.698.000	Rp 3.825.000	Rp127.000	2,47%
30	Rp 1.149.000	Rp 1.704.000	Rp555.000	10,80%
31	Rp 1.149.000	Rp 975.000	(Rp174.000)	-3,39%

Sumber : Hasil Analisis Data

Pada tabel 7 menunjukkan bahwa perubahan nilai tanah yang tertinggi adalah zona 24 sebesar 18,31 % atau sebesar Rp 941.000,-. Adanya perbedaan/perubahan nilai tanah di setiap zona dikarenakan beberapa faktor antara lain akses jalan yang memadahi atau kurang memadahi, dekat dengan jalan raya, adanya permukiman/residential, adanya kawasan, dan lain-lain.

Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah

Tabel 8 Nilai Tanah Tahun 2010 pada Perubahan Penggunaan Lahan

Titik Perubahan	Perubahan Penggunaan Lahan		Harga Nilai Tanah 2010 (per m ²)		Rata-rata
	2010	2013	Terendah	Tertinggi	
1	Sawah	Perumahan	Rp1.281.000	Rp1.993.000	Rp1.727.000
2	Sawah	Perumahan	Rp2.373.000	Rp2.942.000	Rp2.622.000
3	Sawah	Perumahan	Rp597.000	Rp1.178.000	Rp689.000
4	Tegalan	Perumahan	Rp597.000	Rp2.498.000	Rp1.568.300
5	Tegalan	Perumahan	Rp537.000	Rp616.000	Rp571.000
6	Tanah Kosong	Perumahan	Rp598.000	Rp934.000	Rp746.000
7	Tegalan	Perumahan	Rp537.000	Rp616.000	Rp571.000
8	Tegalan	Perumahan	Rp689.000	Rp862.000	Rp763.000
9	Tegalan	Tanah Kosong	Rp689.000	Rp862.000	Rp763.000
10	Tegalan	Perumahan	Rp689.000	Rp2.498.000	Rp1.576.222
11	Tegalan	Tanah Kosong	Rp 790.000	Rp 1.612.000	Rp1.149.000
12	Tegalan	Perumahan	Rp 646.000	Rp1.125.000	Rp898.000
13	Sawah	Perumahan	Rp 654.000	Rp2.498.000	Rp1.479.214
14	Tegalan	Perumahan	Rp1.037.000	Rp4.117.000	Rp2.832.222
15	Tegalan	Perumahan	Rp694.000	Rp1.380.000	Rp989.000
16	Tegalan	Perumahan	Rp782.000	Rp1.293.000	Rp970.000
17	Tegalan	Perumahan	Rp782.000	Rp1.293.000	Rp970.000
18	Tegalan	Perumahan	Rp790.000	Rp1.612.000	Rp1.149.000
19	Tegalan	Perumahan	Rp790.000	Rp1.612.000	Rp1.149.000

Pada tabel 8 menunjukkan bahwa nilai tanah tertinggi berada pada titik perubahan 14 yaitu sebesar Rp 2.832.000,-. Sedangkan nilai tanah terendah terletak pada titik perubahan 5 dan 7 yaitu sebesar Rp 571.000,-

Tabel 9 Nilai Tanah Tahun 2013 pada Perubahan Penggunaan Lahan

Titik Perubahan	Perubahan Penggunaan Lahan		Harga Nilai Tanah 2013 (per m ²)		Rata-rata
	2010	2013	Terendah	Tertinggi	
1	Sawah	Perumahan	Rp 1.424.000	Rp 2.135.000	Rp1.870.000
2	Sawah	Perumahan	Rp 2.357.000	Rp 3.084.000	Rp2.698.000
3	Sawah	Perumahan	Rp 687.000	Rp 1.422.000	Rp1.036.000
4	Tegalan	Perumahan	Rp 687.000	Rp 2.844.000	Rp2.798.000
5	Tegalan	Perumahan	Rp 602.000	Rp 973.000	Rp2.798.000
6	Tanah Kosong	Perumahan	Rp 674.000	Rp 1.038.000	Rp829.000
7	Tegalan	Perumahan	Rp 674.000	Rp 1.038.000	Rp829.000
8	Tegalan	Perumahan	Rp 781.000	Rp 973.000	Rp851.000
9	Tegalan	Tanah Kosong	Rp 781.000	Rp 973.000	Rp851.000
10	Tegalan	Perumahan	Rp 781.000	Rp 2.844.000	Rp1.779.444
11	Tegalan	Tanah Kosong	Rp 1.461.000	Rp 1.897.000	Rp1..704.000
12	Tegalan	Perumahan	Rp 718.000	Rp 1.254.000	Rp1.003.000
13	Sawah	Perumahan	Rp 1.277.000	Rp 2.844.000	Rp2.137.000
14	Tegalan	Perumahan	Rp 1.277.000	Rp 4.694.000	Rp3.235.778
15	Tegalan	Perumahan	Rp 789.000	Rp 1.494.000	Rp1.096.000
16	Tegalan	Perumahan	Rp 900.000	Rp 1.436.000	Rp1.085.000
17	Tegalan	Perumahan	Rp 900.000	Rp 1.436.000	Rp1.085.000

18	Tegalan	Perumahan	Rp 958.000	Rp 1.676.000	Rp1.242.000
19	Tegalan	Perumahan	Rp 814.000	Rp 1.273.000	Rp 975.000

Sumber : Hasil Analisis Data

Pada tabel 9 menunjukkan bahwa nilai tanah tertinggi berada pada titik perubahan 14 yaitu sebesar Rp 3.235.000,-. Sedangkan nilai tanah terendah terletak pada titik perubahan 6 dan 7 yaitu sebesar Rp 829.000,-.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dari penelitian dan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Persentase perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Tembalang rentang waktu 2010-2013 yaitu, perumahan naik sebesar 3,20%, sawah turun sebesar 0,90%, tanah kosong naik 0,48 % dan tegalan turun sebesar 2,78%, sedangkan untuk bangunan/gedung, kampung, pasar, rekreasi, rumah sakit, dan taman tidak mengalami perubahan atau masih memiliki luas yang sama.
2. Perubahan zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan yaitu perubahan sawah menjadi perumahan nilai tanahnya yang semula berkisar Rp 597.000,- sampai Rp 2.942.000,- menjadi Rp 687.000,- sampai Rp 3.084.000,-. Tegalan menjadi tanah kosong nilai tanahnya yang semula berkisar antara Rp 689.000,- sampai Rp 1.612.000,- menjadi Rp 781.000,- sampai 1.897.000,-. Kemudian perubahan tegalan menjadi perumahan nilai tanahnya yang semula berkisar Rp 537.000,- sampai 4.117.000,- berubah menjadi Rp 602.000,- sampai Rp 4.694.000,-. Dan yang terakhir adalah perubahan tanah kosong menjadi perumahan yang nilai tanahnya berkisar Rp 598.000,- sampai Rp 934.000,- berubah menjadi Rp 674.000,- sampai Rp 1.038.000,-.

Saran

Setelah melaksanakan kegiatan penelitian tugas akhir ini, ada beberapa saran yang timbul dan diharapkan berguna untuk penelitian selanjutnya, yaitu sebagai berikut :

1. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli dengan kerapatan sampel yang lebih dekat lagi dan tersebar diseluruh wilayah penelitian supaya benar-benar mencerminkan harga tanah di lapangan.
2. Sebelum melakukan analisis spasial sebaiknya dilakukan penyamaan kelas penggunaan tanah pada peta penggunaan tanah yang akan di analisis untuk mempermudah dalam proses analisis.

DAFTAR PUSTAKA

- FaisoL, Arif., Indarto. 2013. *Tutorial Ringkas ArcGIS-10*. Yogyakarta: Penerbit ANDI
- Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Edisi Kedua. Jakarta : Rajawali Pers
- Hayu, Bodro Sisvinta. 2013. *Tugas Akhir : Identifikasi Pengaruh Pola Perubahan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang* : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP
- M.Lutfhi, Rayes. 2007. *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Pakaya, Ihsan. 2014. *Tugas Akhir : Evaluasi Perubahan Nilai Tanah Dan Penggunaan Tanah Pasca Program Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) Studi Kasus : Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP
- Prawoto, Agus. 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. [BPFE-Yogyakarta](#)
- Prasetya, Nararya Adi., Sunaryo, PM. Broto.2013. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang Semarang*. *Jurnal Teknik PWK*. Volume 2, No.2, <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/2300/pdf>, 14 September 2014.
- Putra, I Ketut Jaya. 2003. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan Di Kota Mataram*. Tesis Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

- Rachmawati, Fanny. 2013. *Tugas Akhir : Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Kapur di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang*. 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.