

**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP  
PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH DI KECAMATAN GAYAMSARI  
KOTA SEMARANG TAHUN 2004 DAN 2014**

Muhammad Ardhi Ahadi, Sawitri Subiyanto, Hani'ah<sup>\*)</sup>

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

**ABSTRAK**

Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah yang memiliki 16 kecamatan, salah satunya adalah kecamatan Gayamsari. Berkembangnya kecamatan Gayamsari dari tahun ke tahun yang salah satunya disebabkan oleh peningkatan pertumbuhan penduduk mengakibatkan adanya pengendalian pemanfaatan/ penggunaan lahan yang mana diharapkan mampu untuk menampung aktivitas penduduk yang selalu berkembang. Perubahan penggunaan lahan dan aktivitas masyarakat yang cukup tinggi mengakibatkan nilai tanah di Kecamatan Gayamsari mengalami perubahan. Sehingga diperlukan penelitian untuk melakukan analisis perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan nilai tanah.

Pada awalnya penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona awal dengan menggunakan peta administrasi Kecamatan Gayamsari dan citra *Quickbird*. Selanjutnya dilakukan pembuatan peta zona nilai tanah tahun 2004 dan tahun 2014. Pada peta penggunaan lahan tahun 2004 dan tahun 2014 dilakukan *overlay*, sehingga diperoleh peta perubahan penggunaan lahan. Pada tahap akhir dilakukan analisis perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Gayamsari.

Hasil penelitian menunjukkan total luas perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari dalam kurun waktu tahun 2004 ke tahun 2014 adalah 106 ha. Perubahan penggunaan lahan terbesar terjadi pada penggunaan lahan tegalan menjadi pemukiman dengan luas sebesar 24 ha. Sementara perubahan penggunaan lahan terkecil terjadi pada penggunaan lahan kosong menjadi perdagangan dan jasa dengan luas sebesar 0,16 ha. Kenaikan nilai tanah tertinggi terjadi pada perubahan lahan kosong menjadi perdagangan dan jasa yaitu sebesar Rp. 1.678.000 per m<sup>2</sup>. Sedangkan kenaikan nilai tanah terendah terjadi pada perubahan lahan tambak menjadi lahan kosong yaitu sebesar Rp. 44.000 per m<sup>2</sup>.

**Kata Kunci** : Kecamatan Gayamsari, perubahan penggunaan lahan, perubahan nilai tanah

**ABSTRACT**

*Semarang city is the capital of Central Java Province which has 16 districts, one of the districts is Gayamsari. Gayamsari district was growing from year to year, one of caused by increased population growth resulted in the control of utilization or land use which is expected to be able to accommodate the ever growing population activities. Changes in land use and community activities are quite high resulting the value of land in the Gayamsari district is changes. So that research is needed to perform the analysis of land use change on changes in the value of land.*

*This research was originally done by making an initial zone using administrative map of Gayamsari district and Quickbird imagery. Furthermore, the making of maps of land value zone in 2004 and 2014. In the land use maps of 2004 and 2014 have been overlaid, in order to obtain a map of land use changes. At the final stage of the analysis of land use changes to changes in the value of land in Gayamsari district.*

*The results showed the total area of land use change in Gayamsari district in the period 2004 to 2014 was 106 ha. The land-use change occurs on dry land into residential use with an area of 24 ha. While the smallest land-use change occurs in the use of unused land into a trade and services with an area of 0,16 ha. The highest increase in value of land occur on changes of the unused land into a trade and services in the amount of Rp. 1.678.000 per m<sup>2</sup>. While the lowest increase in value of land occur on changes of the fishpond into unused land is Rp. 44.000 per m<sup>2</sup>.*

**Keywords** : Gayamsari District, changes in land use, changes in the value of land

<sup>\*)</sup> Penulis, PenanggungJawab

## I. Pendahuluan

### I.1 Latar Belakang

Tanah atau lahan merupakan sumber daya alam yang berperan penting dalam kehidupan manusia. Hal ini mengingat tanah atau lahan dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi manusia. Pemanfaatannya hendaknya dilakukan seoptimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan dan memberikan kenyamanan bagi manusia. Setiap kegiatan manusia di muka bumi ini pasti memerlukan ruang yang berada di atas tanah. Hal tersebut membuat setiap orang berkeinginan untuk memiliki tanah dan memanfaatkannya sesuai dengan kebutuhan. Keinginan untuk memiliki tanah tersebut menimbulkan permintaan terhadap tanah, di mana permintaan terhadap tanah akan mempengaruhi nilai tanah.

Pelaksanaan pembangunan sebagai wujud dari pertumbuhan dan perkembangan suatu daerah selalu berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan akan lahan. Kebutuhan akan lahan ini terus meningkat karena sifatnya yang tidak terbatas, sedangkan di sisi lain ketersediaan lahan terbatas. Fenomena ini terus berkembang sehingga sering kali menimbulkan kesulitan dalam penyediaan lahan untuk kepentingan pembangunan. Hal ini mengakibatkan nilai dan harga lahan terus meningkat, sehingga penguasaan atas lahan bagi masyarakat dewasa ini mengalami pergeseran nilai dari fungsi sosial ke fungsi ekonomi.

Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda. Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang dipakai untuk mempermudah dalam estimasi nilai tanah (Eckert J.K. 1990).

Kota Semarang merupakan ibukota provinsi Jawa Tengah yang memiliki 16 kecamatan, salah satunya adalah Kecamatan Gayamsari. Kecamatan Gayamsari memiliki 7 kelurahan, yang terdiri dari Kelurahan Gayamsari, Kelurahan Pandean Lamper, Kelurahan Sambirejo, Kelurahan Siwalan, Kelurahan Sawah Besar, Kelurahan Kaligawe, dan Kelurahan Tambakrejo. Berkembangnya Kecamatan Gayamsari dari tahun ketahun yang salah satunya disebabkan

oleh peningkatan pertumbuhan penduduk mengakibatkan adanya pengendalian pemanfaatan/ penggunaan lahan yang mana diharapkan mampu untuk menampung aktivitas penduduk yang selalu berkembang. Perubahan penggunaan lahan dan aktivitas masyarakat yang cukup tinggi mengakibatkan nilai tanah di Kecamatan Gayamsari mengalami perubahan.

Dengan adanya peningkatan penggunaan lahan akan berdampak pula pada tingginya jumlah permintaan akan lahan. Namun disisi lain jumlah lahan yang tersedia tidak sebanding dengan tingginya jumlah permintaan. Oleh karena itu melalui Tugas Akhir ini penulis ingin menganalisis bagaimana perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari.

### I.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari dalam kurun waktu tahun 2004 dan 2014?
2. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Gayamsari akibat perubahan penggunaan lahan pada kurun waktu tahun 2004 dan 2014?

### I.3 Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari tahun 2004 dan 2014.
2. Untuk mengetahui perubahan nilai tanah di Kecamatan Gayamsari tahun 2004 dan 2014.
3. Membuat gambaran zona nilai tanah di Kecamatan Gayamsari dalam bentuk peta zona nilai tanah.

### I.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Wilayah penelitian dilakukan di Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang.
2. Pada penelitian ini hanya mengacu kepada lahan/ bidang tanah, tidak pada bangunan yang ada
3. Melakukan analisis perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan di kecamatan Gayamsari dalam kurun waktu tahun 2004 dan 2014.

4. Metode yang digunakan dalam pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*).
5. Data spasial yang digunakan adalah Peta Administrasi, Peta Penggunaan Lahan, Zona Awal Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.
6. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah berdasarkan NJOP tahun 2004, NJOP tahun 2014 dan pendekatan harga pasar tahun 2014.

## II. Tinjauan Pustaka

### II.1 Nilai dan Harga Tanah

Sebidang tanah akan memiliki nilai atau harga yang tinggi apabila terletak pada lokasi yang strategis (akifitas ekonomi yang tinggi, lokasi mudah dijangkau dan tersedia infrastruktur yang lengkap). Harga tanah bergerak turun seiring jarak dari pusat kota (produktif) ke arah pedesaan (konsumtif). Pada daerah sub – sub pusat kota, harga tanah tersebut naik kemudian turun mengikuti jarak dan tingkat aktifitas diatasnya (Pakaya, 2014).

### II.2 Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata – rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/ pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/ kelurahan tanpa terikat pada batas blok (Dimitri, 2015)

Peta Zona Nilai Tanah adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata – rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/ pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan. Penentuan batas zona tidak terikat kepada batas blok (Simamora A.G 2012)

### II.3 Penggunaan Lahan

Menurut Mallingreau dan Rosalia (1981), penggunaan lahan merupakan campur tangan manusia baik secara permanen atau periodik terhadap lahan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan, baik kebutuhan kebendaan, spiritual maupun gabungan keduanya. Penggunaan lahan merupakan unsur penting dalam perencanaan wilayah. Bahkan menurut Campbell (1996), disamping sebagai faktor penting dalam perencanaan, pada dasarnya perencanaan kota adalah perencanaan penggunaan lahan.

### II.4 Perubahan Penggunaan Lahan

Kenampakan penggunaan lahan berubah berdasarkan waktu, yakni keadaan kenampakan penggunaan lahan atau posisinya berubah pada kurun waktu tertentu. Perubahan penggunaan lahan dapat terjadi secara sistematis dan non sistematis. Perubahan sistematis terjadi dengan ditandai oleh fenomena yang berulang, yakni tipe perubahan penggunaan lahan pada lokasi yang sama. Kecenderungan perubahan ini dapat ditunjukkan dengan peta multiwaktu. Fenomena yang ada dapat dipetakan berdasarkan seri waktu, sehingga perubahan penggunaan lahan dapat diketahui. Perubahan non sistematis terjadi karena kenampakan luasan lahan yang mungkin bertambah, berkurang, ataupun tetap. Perubahan ini pada umumnya tidak linear karena kenampakannya berubah – ubah, baik penutup lahan maupun lokasinya (Murcharke, 1990).

## III. Metodologi Penelitian

### III.1 Data Penelitian

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

1. Data Spasial
  - a. Peta Administrasi Kecamatan Gayamsari yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
  - b. Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Gayamsari yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
  - c. Citra *Quickbird* terektifikasi Kecamatan Gayamsari tahun 2004 dan 2014
  - d. Zona awal Kecamatan Gayamsari.
2. Data Non Spasial
  - a. Data harga tanah tahun 2014 yang diperoleh dari survei lapangan di Kecamatan Gayamsari.
  - b. Data harga tanah tahun 2004 berdasarkan NJOP yang diperoleh dari Direktorat Jenderal Pajak Wilayah I Propinsi Jawa Tengah.
  - c. Data harga tanah tahun 2014 berdasarkan NJOP yang diperoleh dari DPKAD Kota Semarang

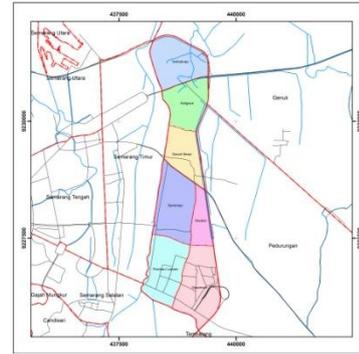
### III.2 Peralatan

1. Laptop dengan spesifikasi sebagai berikut :
  - a. Sistem operasi : *Windows 7 Ultimate*
  - b. Prosesor : *Acer Intel Core TM i5-3210M*
  - c. RAM : 4GB DDR3
  - d. Hardisk : 750 GB
2. Software
  - a. *Arcgis 10.0* untuk pembuatan peta.

- b. *Microsoft office word 2007* untuk penulisan laporan.
- c. *Microsoftoffice excel 2007* untuk perhitungan data.
- 3. *GPS Handheld Navigation*.
- 4. Kamera HP.

**III.3 Lokasi Penelitian**

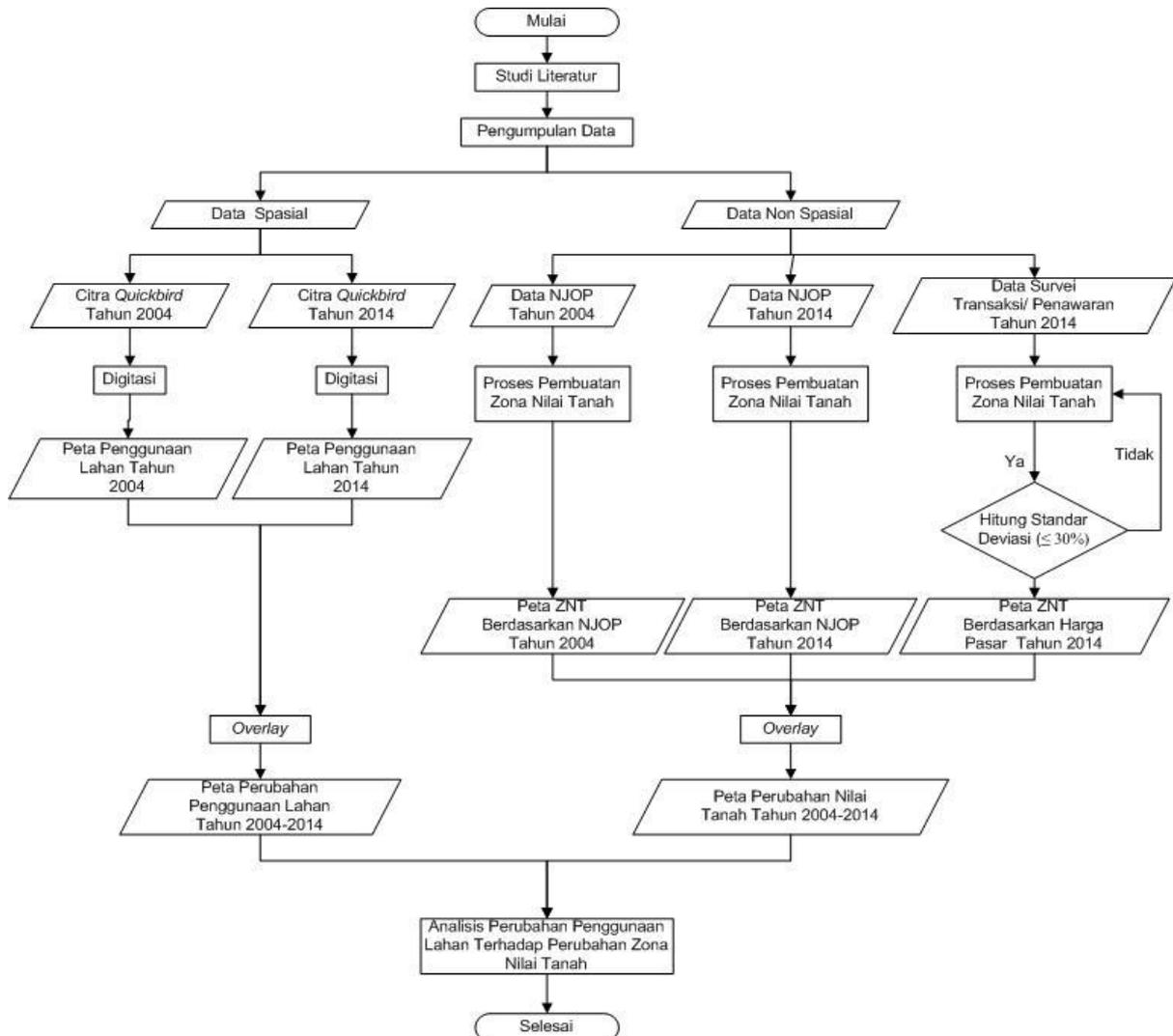
Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.



**Gambar III. 1** Peta Administrasi Kecamatan Gayamsari

**III.4 Metode Penelitian**

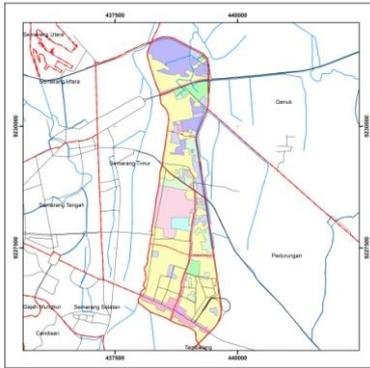
Berikut dibawah ini digambarkan langkah-langkah dalam melakukan penelitian dalam bentuk diagram alir :



**Gambar III.2** Diagram Alir Penelitian

**IV. Hasil dan Pembahasan**

**IV.1 Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2004**



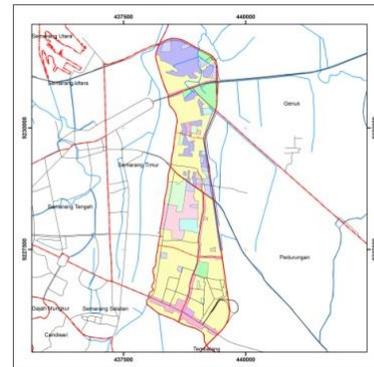
**Gambar IV.1** Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Gayamsari Tahun 2004

**Tabel IV.1** Penggunaan Lahan Kecamatan Gayamsari Tahun 2004

No	Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Presentase (%)
1	Fasilitas Ibadah	10	1,51
2	Fasilitas Kesehatan	2	0,35
3	Fasilitas Pendidikan	2	0,31
4	Industri	27	4,18
5	Lahan Kosong	40	6,15
6	Pemukiman	347	53,92
7	Perdagangan dan Jasa	43	6,65
8	Sawah	54	8,39
9	Tambak	76	11,78
10	Tegalan	43	6,75
	Total	643	100,00

terlihat bahwa sebagian besar penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari tahun 2004 berupa pemukiman yang memiliki luas penggunaan lahan sebesar 347 ha atau sebesar 53,92% dari luas penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari.

**IV.2 Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2014**



**Gambar IV.2** Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Gayamsari Tahun 2014

**Tabel IV.2** Penggunaan Lahan Kecamatan Gayamsari Tahun 2014

No	Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Presentase (%)
1	Fasilitas Ibadah	12	1,88
2	Fasilitas Kesehatan	2	0,35
3	Fasilitas Pendidikan	3	0,51
4	Industri	32	4,94
5	Lahan Kosong	26	4,09
6	Pemukiman	387	60,21
7	Perdagangan dan Jasa	46	7,09
8	Sawah	37	5,74
9	Tambak	70	10,94
10	Tegalan	27	4,25
	Total	643	100,00

Pada tahun 2014 penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari sebagian besar adalah pemukiman yang memiliki luas penggunaan lahan sebesar 387 ha atau sebesar 60,21% dari luas penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari.

**IV.3 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2004 -2014**

**Tabel IV.3** Perubahan Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Gayamsari Tahun 2004-2014

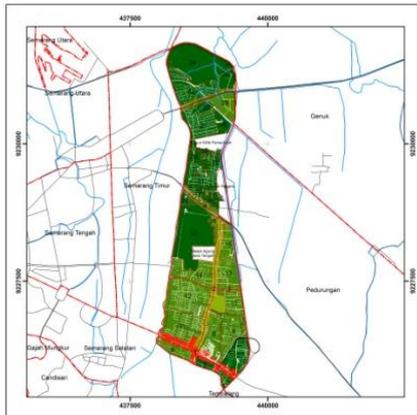
No	Penggunaan Lahan	2004		2014		selisih	
		Luas (ha)	Presentase (%)	Luas (ha)	Presentase (%)	Luas (ha)	Presentase (%)
1	Fasilitas Ibadah	10	1,51	12	1,88	2	0,37
2	Fasilitas Kesehatan	2	0,35	2	0,35	0	0,00
3	Fasilitas Pendidikan	2	0,31	3	0,51	1	0,20
4	Industri	27	4,18	32	4,94	5	0,76
5	Lahan Kosong	40	6,15	26	4,09	-13	-2,06
6	Pemukiman	347	53,92	387	60,21	40	6,29
7	Perdagangan dan Jasa	43	6,65	46	7,09	3	0,44
8	Sawah	54	8,39	37	5,74	-17	-2,66
9	Tambak	76	11,78	70	10,94	-5	-0,84
10	Tegalan	43	6,75	27	4,25	-16	-2,50
	Total	643	100,00	643	100,00	0	0,00

Perubahan peningkatan luas penggunaan lahan tertinggi terjadi pada penggunaan lahan pemukiman, yaitu naik sebesar 40 ha atau sebesar 6,29%.

sedangkan penurunan luas penggunaan lahan tertinggi terjadi pada penggunaan lahan sawah, yaitu turun sebesar 17 ha atau sebesar 2,66%.

29	29	Rp. 285.000
30	30	Rp. 87.000
31	31	Rp. 87.000

**IV.4 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2004**



**Gambar IV.3** Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan NJOP Tahun 2004

**Tabel IV.4** Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan NJOP Tahun 2004

No	No. Zona	Harga Tanah NJOP 2004 (per m <sup>2</sup> )
1	1	Rp. 1.722.000
2	2	Rp. 537.000
3	3	Rp. 335.000
4	4	Rp. 394.000
5	5	Rp. 200.000
6	6	Rp. 243.000
7	7	Rp. 160.000
8	8	Rp. 394.000
9	9	Rp. 285.000
10	10	Rp. 243.000
11	11	Rp. 301.000
12	12	Rp. 243.000
13	13	Rp. 335.000
14	14	Rp. 335.000
15	15	Rp. 335.000
16	16	Rp. 335.000
17	17	Rp. 103.000
18	18	Rp. 103.000
19	19	Rp. 103.000
20	20	Rp. 103.000
21	21	Rp. 103.000
22	22	Rp. 103.000
23	23	Rp. 103.000
24	24	Rp. 20.000
25	25	Rp. 64.000
26	26	Rp. 64.000
27	27	Rp. 64.000
28	28	Rp. 82.000

dapat dilihat bahwa harga tanah Kecamatan Gayamsari tahun 2004 berdasarkan NJOP dengan nilai tanah tertinggi pada zona 1 dengan nilai tanah sebesar Rp. 1.722.000 per meter persegi. Zona 1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa yang letaknya di Jl. Majapahit yang merupakan jalan utama menuju pusat kota. Sedangkan nilai tanah terendah berada di zona 24 dengan nilai tanah sebesar Rp. 20.000 per meter persegi yang mana daerah ini merupakan kawasan tambak dan juga daerah rawan banjir.

**IV.5 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014**



**Gambar IV.4** Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan NJOP Tahun 2014

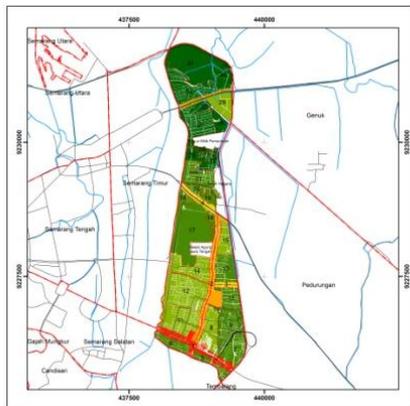
**Tabel IV.5** Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan NJOP Tahun 2014

No	No. Zona	Harga Tanah NJOP 2014 (per m <sup>2</sup> )
1	1	Rp. 5.095.000
2	2	Rp. 2.176.000
3	3	Rp. 2.013.000
4	4	Rp. 1.416.000
5	5	Rp. 464.000
6	6	Rp. 464.000
7	7	Rp. 614.000
8	8	Rp. 614.000
9	9	Rp. 614.000
10	10	Rp. 614.000
11	11	Rp. 702.000
12	12	Rp. 702.000
13	13	Rp. 464.000
14	14	Rp. 614.000
15	15	Rp. 464.000
16	16	Rp. 394.000

17	17	Rp. 335.000
18	18	Rp. 464.000
19	19	Rp. 394.000
20	20	Rp. 394.000
21	21	Rp. 394.000
22	22	Rp. 394.000
23	23	Rp. 394.000
24	24	Rp. 64.000
25	25	Rp. 335.000
26	26	Rp. 285.000
27	27	Rp. 285.000
28	28	Rp. 285.000
29	29	Rp. 916.000
30	30	Rp. 200.000
31	31	Rp. 200.000

Harga tanah Kecamatan Gayamsari tahun 2014 berdasarkan NJOP dengan nilai tanah tertinggi pada zona 1 dengan nilai tanah sebesar Rp. 5.095.00 per meter persegi. Zona 1 merupakan kawasan perdangan dan jasa yang letaknya di Jl. Majapahit yang merupakan jalan utama menuju pusat kota. Sedangkan nilai tanah terendah berada di zona 24 dengan nilai tanah sebesar Rp. 64.000 per meter persegi yang mana daerah ini merupakan kawasan tambak dan juga daerah rawan banjir.

**IV.6 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2014**



**Gambar IV.5** Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2014

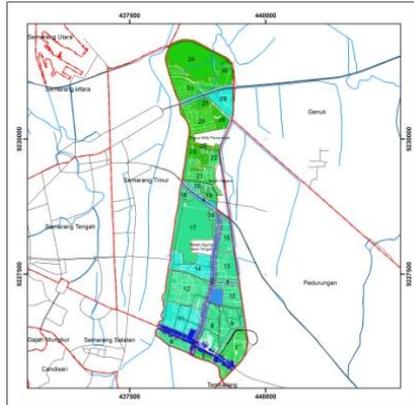
**Tabel IV.6** Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan Harga Transaksi/ Penawaran Tahun 2014

No	No. Zona	Harga Rata – rata (per m <sup>2</sup> )	Standar Deviasi
1	1	Rp. 11.177.000	6.97 %
2	2	Rp. 6.661.000	10.56%
3	3	Rp. 4.537.000	12.56 %

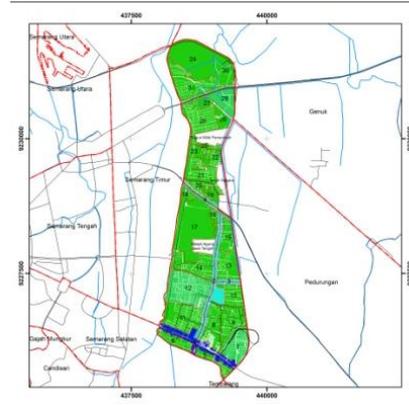
4	4	Rp. 4.688.000	8.60 %
5	5	Rp. 1.808.000	5.97 %
6	6	Rp. 2.354.000	11.52 %
7	7	Rp. 1.870.000	10.00 %
8	8	Rp. 2.753.000	3.27 %
9	9	Rp. 2.244.000	7.22 %
10	10	Rp. 2.478.000	8.98 %
11	11	Rp. 3.026.000	7.98 %
12	12	Rp. 2.761.000	7.23 %
13	13	Rp. 2.543.000	13.59 %
14	14	Rp. 3.241.000	14.27 %
15	15	Rp. 2.714.000	10.52 %
16	16	Rp. 2.244.000	4.17 %
17	17	Rp. 2.038.000	24.57 %
18	18	Rp. 2.088.000	2.59 %
19	19	Rp. 1.351.000	8.74 %
20	20	Rp. 1.986.000	10.12 %
21	21	Rp. 1.452.000	8.11 %
22	22	Rp. 1.151.000	11.14 %
23	23	Rp. 483.000	14.78 %
24	24	Rp. 208.000	14.39 %
25	25	Rp. 717.000	7.53 %
26	26	Rp. 686.000	10.41 %
27	27	Rp. 421.000	11.11 %
28	28	Rp. 864.000	8.82 %
29	29	Rp. 3.351.000	10.91 %
30	30	Rp. 589.000	9.76 %
31	31	Rp. 612.000	12.37 %

berdasarkan hasil survei transaksi/ penawaran harga tertinggi terdapat pada zona 1 dengan nilai tanah sebesar Rp. 11.177.000 per meter persegi. Zona 1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa yang terletak di jalan utama yang merupakan jalan menuju pusat kota yakni Jl. Majapahit. Sedangkan nilai tanah terendah terdapat pada zona 24 dengan nilai tanah sebesar Rp. 208.000. Zona 24 merupakan kawasan tambak yang juga daerah ini merupakan kawasan rawan banjir, selain itu daerah ini juga lokasinya cukup jauh dari pusat kota.

**IV.7 Analisis Selisih Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi/ Tahun 2014 dan NJOP 2014**



**Gambar IV.6** Peta Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan Harga Transaksi Tahun 2014 dan NJOP 2014



**Gambar IV.7** Peta Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan NJOP Tahun 2004 dan NJOP 2014

**Tabel IV.7** Selisih Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan Harga Transaksi Tahun 2014 dan NJOP 2014

No	No. Zona	Harga Tanah NJOP 2014 (per m <sup>2</sup> )	Harga Tanah NIR 2014 (per m <sup>2</sup> )	Selisih Harga Tanah (per m <sup>2</sup> )
1	1	Rp. 5.095.000	Rp. 11.177.000	Rp. 6.082.000
2	2	Rp. 2.176.000	Rp. 6.661.000	Rp. 4.485.000
3	3	Rp. 2.013.000	Rp. 4.537.000	Rp. 2.524.000
4	4	Rp. 1.416.000	Rp. 4.688.000	Rp. 3.272.000
5	5	Rp. 464.000	Rp. 1.808.000	Rp. 1.344.000
6	6	Rp. 464.000	Rp. 2.354.000	Rp. 1.881.000
7	7	Rp. 614.000	Rp. 1.870.000	Rp. 1.256.000
8	8	Rp. 614.000	Rp. 2.753.000	Rp. 2.139.000
9	9	Rp. 614.000	Rp. 2.244.000	Rp. 1.630.000
10	10	Rp. 614.000	Rp. 2.478.000	Rp. 1.864.000
11	11	Rp. 702.000	Rp. 3.026.000	Rp. 2.324.000
12	12	Rp. 702.000	Rp. 2.761.000	Rp. 2.059.000
13	13	Rp. 464.000	Rp. 2.543.000	Rp. 2.079.000
14	14	Rp. 614.000	Rp. 3.241.000	Rp. 2.627.000
15	15	Rp. 464.000	Rp. 2.714.000	Rp. 2.250.000
16	16	Rp. 394.000	Rp. 2.244.000	Rp. 1.850.000
17	17	Rp. 335.000	Rp. 2.038.000	Rp. 1.703.000
18	18	Rp. 464.000	Rp. 2.088.000	Rp. 1.624.000
19	19	Rp. 394.000	Rp. 1.351.000	Rp. 957.000
20	20	Rp. 394.000	Rp. 1.986.000	Rp. 1.592.000
21	21	Rp. 394.000	Rp. 1.452.000	Rp. 1.058.000
22	22	Rp. 394.000	Rp. 1.151.000	Rp. 757.000
23	23	Rp. 394.000	Rp. 483.000	Rp. 89.000
24	24	Rp. 64.000	Rp. 208.000	Rp. 144.000
25	25	Rp. 335.000	Rp. 717.000	Rp. 432.000
26	26	Rp. 285.000	Rp. 686.000	Rp. 401.000
27	27	Rp. 285.000	Rp. 421.000	Rp. 136.000
28	28	Rp. 285.000	Rp. 864.000	Rp. 579.000
29	29	Rp. 916.000	Rp. 3.351.000	Rp. 2.435.000
30	30	Rp. 200.000	Rp. 589.000	Rp. 389.000
31	31	Rp. 200.000	Rp. 612.000	Rp. 412.000

**Tabel IV.8** Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Gayamsari Berdasarkan NJOP Tahun 2004 dan NJOP 2014

No	No. Zona	Harga Tanah NJOP 2004 (per m <sup>2</sup> )	Harga Tanah NJOP 2014 (per m <sup>2</sup> )	Selisih Harga Tanah (per m <sup>2</sup> )
1	1	Rp. 1.722.000	Rp. 5.095.000	Rp. 3.373.000
2	2	Rp. 537.000	Rp. 2.176.000	Rp. 1.639.000
3	3	Rp. 335.000	Rp. 2.013.000	Rp. 1.678.000
4	4	Rp. 394.000	Rp. 1.416.000	Rp. 1.022.000
5	5	Rp. 200.000	Rp. 464.000	Rp. 264.000
6	6	Rp. 243.000	Rp. 464.000	Rp. 221.000
7	7	Rp. 160.000	Rp. 614.000	Rp. 454.000
8	8	Rp. 394.000	Rp. 614.000	Rp. 220.000
9	9	Rp. 285.000	Rp. 614.000	Rp. 329.000
10	10	Rp. 243.000	Rp. 614.000	Rp. 371.000
11	11	Rp. 301.000	Rp. 702.000	Rp. 401.000
12	12	Rp. 243.000	Rp. 702.000	Rp. 459.000
13	13	Rp. 335.000	Rp. 464.000	Rp. 129.000
14	14	Rp. 335.000	Rp. 614.000	Rp. 279.000
15	15	Rp. 335.000	Rp. 464.000	Rp. 129.000
16	16	Rp. 335.000	Rp. 394.000	Rp. 59.000
17	17	Rp. 103.000	Rp. 335.000	Rp. 232.000
18	18	Rp. 103.000	Rp. 464.000	Rp. 361.000
19	19	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
20	20	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
21	21	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
22	22	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
23	23	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
24	24	Rp. 20.000	Rp. 64.000	Rp. 44.000
25	25	Rp. 64.000	Rp. 335.000	Rp. 271.000
26	26	Rp. 64.000	Rp. 285.000	Rp. 221.000
27	27	Rp. 64.000	Rp. 285.000	Rp. 221.000
28	28	Rp. 82.000	Rp. 285.000	Rp. 203.000
29	26	Rp. 285.000	Rp. 916.000	Rp. 631.000
30	27	Rp. 87.000	Rp. 200.000	Rp. 113.000
31	28	Rp. 87.000	Rp. 200.000	Rp. 113.000

**IV.8 Analisis Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2004 dan NJOP 2014**

perubahan nilai tanah tertinggi terdapat pada zona 1 yaitu sebesar Rp. 3.373.000. Zona 1 merupakan daerah yang terletak di jalan utama yang menghubungkan pusat kota, selain itu daerah ini juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi karena daerah ini merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Zona 1 merupakan kawasan pusat perekonomian di Kecamatan Gayamsari.

IV.9 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah

Tabel IV.9 Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai tanah

No	Titik Perubahan Harga	Perubahan Penggunaan Lahan		Nilai Tanah		Perubahan Nilai Tanah
		2004	2014	NJOP 2004	NJOP 2014	
1	P 16	Tegalan	Perdagangan Jasa	Rp. 335.000	Rp. 2.013.000	Rp. 1.678.000
2	P 20	Tegalan	Lahan Kosong	Rp. 394.000	Rp. 1.416.000	Rp. 1.022.000
3	P 22	Tegalan	Pergadangan Jasa	Rp. 394.000	Rp. 1.416.000	Rp. 1.022.000
4	P 66	Lahan Kososng	Pemukiman	Rp. 335.000	Rp. 464.000	Rp. 129.000
5	P 79	Tegalan	Pemukiman	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
6	P 80	Tegalan	Pemukiman	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
7	P 81	Tegalan	Pemukiman	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
8	P 92	Tegalan	Pemukiman	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
9	P 93	Tegalan	Pemukiman	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
10	P 94	Lahan Kosong	Tambak	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
11	P 95	Lahan Kososng	Tambak	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
12	P 96	Lahan Kosong	Tegalan	Rp. 103.000	Rp. 394.000	Rp. 291.000
13	P 97	Tambak	Lahan Kosong	Rp. 20.000	Rp. 64.000	Rp. 44.000
14	P 98	Tambak	Lahan Kosong	Rp. 20.000	Rp. 64.000	Rp. 44.000
15	P 100	Tambak	Lahan Kosong	Rp. 20.000	Rp. 64.000	Rp. 44.000
16	P 103	Tegalan	Pemukiman	Rp. 64.000	Rp. 285.000	Rp. 221.000
17	P 107	Industri	Tambak	Rp. 64.000	Rp. 285.000	Rp. 221.000
18	P 108	Industri	Tambak	Rp. 64.000	Rp. 285.000	Rp. 221.000
19	P 109	Industri	Tambak	Rp. 64.000	Rp. 285.000	Rp. 221.000
20	P 124	Tambak	Lahan Kososng	Rp. 87.000	Rp. 200.000	Rp. 113.000

perubahan nilai tanah tertinggi berada pada titik P 16 dengan perubahan nilai tanah sebesar Rp. 1.678.000 per meter persegi, yaitu perubahan tegalan menjadi perdagangan dan jasa. Sementara perubahan nilai tanah terendah berada pada titik P 97, P 98 dan P 100 dengan perubahan nilai tanah sebesar Rp. 44.000 per meter persegi, yaitu perubahan tambak menjadi lahan kosong.

terjadi pada penggunaan lahan kosong menjadi perdagangan dan jasa dengan luas sebesar 0,16 ha atau sebesar 0.15% dari jumlah luas perubahan penggunaan lahan.

V. Kesimpulan dan Saran

V.1 Kesimpulan

1. Total luas perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Gayamsari dalam kurun waktu tahun 2004 ke tahun 2014 adalah 106 ha. Perubahan peningkatan luas penggunaan lahan tertinggi terjadi pada penggunaan lahan pemukiman, yaitu naik sebesar 40 ha atau sebesar 6,29%. sedangkan penurunan luas penggunaan lahan tertinggi terjadi pada penggunaan lahan sawah, yaitu turun sebesar 17 ha atau sebesar 2,66%. Perubahan penggunaan lahan paling besar terjadi pada penggunaan lahan tegalan menjadi pemukiman dengan luas sebesar 24 ha atau sebesar 22,83% dari jumlah luas perubahan penggunaan lahan. Sementara perubahan penggunaan lahan paling kecil

2. Perubahan penggunaan lahan secara tidak langsung mempengaruhi perubahan/kenaikan nilai tanah. Namun bila dilihat secara keseluruhan perubahan/kenaikan nilai tanah disebabkan oleh beberapa faktor seperti terjangkaunya akses/ mobilitas ke pusat kota, meningkatnya kawasan perekonomian, dan juga meningkatnya lahan sebagai pemukiman, seiring bertambahnya penduduk setiap tahunnya maka permintaan lahan sebagai tempat tinggal juga meningkat. Perubahan/ kenaikan nilai tanah tertinggi terjadi pada perubahan penggunaan lahan kosong menjadi perdagangan dan jasa yaitu sebesar Rp. 1.678.000 per m<sup>2</sup>, sementara perubahan/ kenaikan nilai tanah terendah terjadi pada perubahan penggunaan lahan tambak menjadi lahan kosong yaitu sebesar Rp. 44.000 per m<sup>2</sup>.

## V.2 Saran

Setelah melakukan kegiatan penelitian tugas akhir ini, maka beberapa saran yang dapat diberikan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan Zona Nilai Tanah adalah sebagai berikut :

1. Sebelum melakukan analisis spasial sebaiknya dilakukan penyamaan kelas penggunaan tanah pada peta penggunaan tanah yang akan di analisis untuk mempermudah dalam proses analisis.
2. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli dengan sampel yang rapat dan tersebar di seluruh wilayah penelitian sehingga benar-benar mencerminkan harga tanah dilapangan.
3. Pemerintah sebaiknya melakukan pengawasan terhadap transaksi jual beli secara berkala sehingga dapat menyesuaikan harga dasar sesuai dengan perkembangan wilayah.

Akhir. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi UNDIP

## Daftar Pustaka

- Campbell. 1996. *Introduction to Remote Sensing*. London : Taylor & Francis
- Dimitri A. 2015. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Tugas Akhir*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi UNDIP
- Eckert J.K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago : IAAO
- Mallingreau dan Rosalia. 1981. *Land use/ Land Cover Classification in Indonesia*. Yogyakarta : Fakultas Geografi UGM
- Murchacke. 1990. *Map Use Reading, Analysis and Interpretation*, J.P., Publication Medison, Wisconsin.
- Pakaya, Ihsan. 2014. *Evaluasi Perubahan Nilai Tanah Dan Penggunaan Tanah Pasca Program Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) Studi Kasus : Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya. Tugas Akhir*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi UNDIP
- Simamora, Antonius Grizalde. 2012. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Denpasar Tahun 2007 dan 2011. Tugas*