



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
TERHADAP ZONA NILAI TANAH DI KECAMATAN
GUNUNGPATI, KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

MIFTAHUL HUDA DIRMAWAN

21110117140023

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN TEKNIK GEODESI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG
OKTOBER 2022**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
TERHADAP ZONA NILAI TANAH DI KECAMATAN
GUNUNGPATI, KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

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

MIFTAHUL HUDA DIRMAWAN

21110117140023

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN TEKNIK GEODESI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG
OKTOBER 2022**

HALAMAN PERNYATAAN

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Miftahul Huda Dirmawan

NIM : 21110117140023

Tanda Tangan : 

Tanggal : 22 September 2022

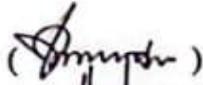
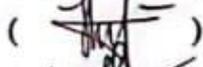
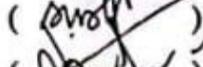
HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : MIFTAHUL HUDA DIRMAWAN
NIM : 21110117140023
Program Studi : TEKNIK GEODESI
Judul Skripsi

ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP ZONA NILAI TANAH DI KECAMATAN GUNUNGPATI, KOTA SEMARANG

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana / S1 pada Departemen Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing 1	: Ir. Bambang Sudarsono, M.S.	()
Pembimbing 2	: Hana Sugiastu Firdaus, S.T., M.T.	()
Penguji 1	: Mochammad Awaluddin, S.T., M.T.	()
Penguji 2	: Arief Laila Nugraha, S.T., M.Eng.	()

Semarang, 22 September 2022
Departemen Teknik Geodesi
Fakultas Teknik
Universitas Diponegoro



Dr. Yudo Prasetyo, S.T., M.T.
NIP. 197904232006041001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

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

Nama : MIFTAHUL HUDA DIRMAWAN
NIM : 21110117140023
Jurusan/Program Studi : TEKNIK GEODESI
Fakultas : TEKNIK
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Noneksklusif Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP ZONA NILAI TANAH DI KECAMATAN GUNUNGPATI, 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 dengan 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 2022

Yang menyatakan



(Miftahul Huda Dirmawan)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Saya persembahkan karya sederhana namun butuh waktu yang cukup panjang untuk menyelesaikannya ini kepada kedua orang tua saya Bapak Kurniawan dan Ibu Daliyem yang telah sabar mendoakan dan menantikan kelulusan dari anak pertamanya ini. Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua saya yang selama ini telah banyak memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil, tentunya kebaikan itu tidak akan bisa digantikan hanya dengan selebar tulisan ini namun semoga ini menjadi langkah awal dari saya untuk dapat membahagiakan kalian berdua dikemudian hari, aamiin aamiin ya Allah.

Terimakasih juga untuk Della, Erliza, Wening, Fuad, Syaddad, Ragun, Endru, Ghani dan Mas Ul yang sudah berkenan membantu saya dalam penyusunan dan pengumpulan data untuk tugas akhir saya sehingga saya bisa sampai dititik akhir ini. Serta tidak lupa saya berterimakasih kepada teman saya sejak dari SMP hingga saat ini, Robby Birham yang sering mengingatkan dan menemani saya untuk tetap mengerjakan tugas akhir ini dan tidak terlalu lama untuk menunda-nundanya, terimakasih kawanku.

Alhamdulillah, puji syukur tidak lupa saya panjatkan kehadirat Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Pesan saya untuk diri saya sendiri dimasa yang akan datang “Tetaplah berpegang pada prinsip “**Alon-alon Katon Kelakon**” hidup ini bukan tentang perlombaan dimana setiap orang akan memiliki jalannya masing-masing, waktunya masing-masing serta kesempatannya masing-masing. “**ojo dibanding-bandingke**” mungkin merupakan kata yang tepat untuk menggambarkan diri kita masing-masing, yang jelas buat hari ini lebih baik daripada hari kemarin dan hari esok akan lebih baik daripada hari ini, semangaaatttt”.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah Swt. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang dengan baik. Tentunya dalam proses pengerjaan tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan juga terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Yudo Prasetyo, S.T., M.T. selaku Ketua Departemen Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.
2. Bapak Ir. Bambang Sudarsono, M.S. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
3. Ibu Hana Sugiastu Firdaus, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
4. Bapak Moehammad Awaluddin, S.T., M.T. dan Bapak Arief Laila Nugraha, S.T., M.Eng. selaku Dosen Penguji Sidang TA yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
5. Bapak Nurhadi Bashit, S.T., M.Eng selaku Dosen Wali yang telah menjadi orangtua saya di kampus dan memberikan bimbingan selama ini.
6. Seluruh Dosen Teknik Geodesi Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu dan saran selama kegiatan perkuliahan dan dalam proses penyusunan tugas akhir ini.
7. Seluruh staff Tata Usaha Teknik Geodesi Universitas Diponegoro yang telah membantu dalam hal administrasi dan kemahasiswaan selama ini.
8. Seluruh Keluarga Geodesi angkatan 2017 yang telah menemani dan berkembang bersama selama perkuliahan.

Akhir kata penulis harap semoga penelitian ini dapat menjadi sumbangsih yang bermanfaat bagi dunia sains dan teknologi di Indonesia, terutama bagi disiplin ilmu Teknik Geodesi.

Semarang, 22 September 2022

Miftahul Huda Dirmawan

ABSTRAK

Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah dimana hal ini menjadi daya tarik untuk masyarakat luar bekerja disini. Peningkatan jumlah penduduk ini tidak hanya terjadi di pusat kota namun juga sudah merambah ke pinggiran kota, salah satunya di Kecamatan Gunungpati yang ikut mengalami peningkatan jumlah penduduk sehingga menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan ini mengakibatkan nilai tanah di Kecamatan Gunungpati ikut mengalami perubahan. Sehingga diperlukan penelitian untuk menganalisis tentang pengaruh dari perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah.

Penelitian ini menggunakan data NJOP dan NIR tahun 2014 dengan 95 zona dan data tahun 2021 dengan 156 zona untuk mengetahui perubahan nilai tanah. Untuk perubahan penggunaan lahannya menggunakan peta penggunaan lahan tahun 2015 dan citra SPOT-7 tahun 2020 yang selanjutnya dilakukan *overlay*. Tahap akhirnya dilakukan analisis tentang perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan zona nilai tanah (ZNT) di Kecamatan Gunungpati.

Hasil penelitian menunjukkan luas total penggunaan lahan di Kecamatan Gunungpati sebesar 5950,70 ha. Penggunaan lahan didominasi oleh ruang terbuka hijau seluas 4013,14 ha pada tahun 2014 dan pada tahun 2021 menjadi 3784,60 ha. Berdasarkan NJOP perubahan nilai tanah tertinggi terjadi pada perubahan ruang terbuka hijau menjadi perumahan yaitu sebesar Rp1.111.000 per m² dan perubahan nilai tanah terendah terjadi pada perubahan ruang terbuka hijau menjadi pertanian yaitu sebesar Rp32.000 per m². Sedangkan berdasarkan NIR perubahan nilai tanah tertinggi terjadi pada perubahan ruang terbuka hijau menjadi perumahan yaitu sebesar Rp2.664.924 per m² dan perubahan nilai tanah terendah terjadi pada perubahan ruang terbuka hijau menjadi perumahan yaitu sebesar Rp6.733 per m².

Kata Kunci: Kecamatan Gunungpati, NIR, NJOP, penggunaan lahan

ABSTRACT

Semarang City is the capital of Central Java Province that attract people to work here. This increase in population does not only occur in the city center but also extends to the outskirts of the city, one of which is in Gunungpati District which has increase in population, causing changes in land use. Land use change resulted in the land value change in Gunungpati District. So, research is needed to analyze the value of the influence of land use changes on the land.

This study uses NJOP and NIR data in 2014 with 95 zones and 2021 data with 156 zones to determine changes in land values. For changes in land use using the 2015 land use map and SPOT-7 imagery in 2020 which is then overlay. The final stage is an analysis of changes in land use to changes in land value zones (ZNT) in Gunungpati District.

The results showed that the total area of land use in Gunungpati District was 5950.70 ha. Land use is dominated by green open space covering 4013.14 ha in 2014 and 3784.60 ha in 2021. Based on the NJOP, the highest change in land value occurred in the change in green open space into housing at Rp. 1,111,000 per m² and the lowest change in land value occurred in the change in green open space into agriculture at Rp. 32,000 per m². Based on NIR, the highest change in land value occurred in the change in green open space into housing of Rp.2,664,924 per m² and the lowest change in land value occurred in the change in green open space into housing, which was Rp.6,733 per m².

Keywords: *Gunungpati District, NIR, NJOP, land use*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah	3
I.3 Tujuan Penelitian.....	3
I.4 Manfaat Penelitian.....	4
I.5 Batasan Penelitian	4
I.6 Konsep Pendekatan Penelitian	5
I.7 Sistematika Penulisan Tugas Akhir.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
II.1 Tinjauan Pustaka Terdahulu	8
II.2 Gambaran Wilayah Studi	11
II.3 Tanah	12
II.4 Penilaian Tanah	13
II.5 Metode Penilaian Tanah.....	13
II.6 NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).....	15
II.7 NIR (Nilai Indikasi Rata-rata).....	16

II.8	Zona Nilai Tanah.....	17
II.9	Penentuan Sampel	18
II.10	Pengolahan Data Sampel	18
II.11	Analisis Spasial.....	19
II.12	Penggunaan Lahan.....	20
II.13	Klasifikasi Penggunaan Lahan.....	21
II.14	Citra SPOT 7.....	24
II.15	Kunci Interpretasi Citra	25
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	27
III.1	Lokasi Penelitian.....	27
III.2	Alat dan Data Penelitian	28
III.2.1	Alat.....	28
III.2.2	Data	28
III.3	Diagram Alir Penelitian.....	29
III.4	Pengolahan Zona Nilai Tanah.....	30
III.4.1	Studi Literatur	30
III.4.2	Persiapan	30
III.4.3	Pembuatan Zona.....	30
III.4.4	Penentuan Sampel	31
III.4.5	Pengumpulan Data Sampel	31
III.4.6	Perhitungan ZNT (Zona Nilai Tanah).....	32
III.5	Pengolahan Citra Satelit.....	38
III.5.1	Interpretasi Citra.....	38
III.5.2	Topologi	41
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	50
IV.1	Analisis Penggunaan Lahan.....	50

IV.1.1	Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2015.....	50
IV.1.2	Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2020.....	52
IV.1.3	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2015 dan 2020	54
IV.2	Analisis Zona Nilai Tanah	56
IV.2.1	Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014.....	56
IV.2.2	Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2021.....	58
IV.2.3	Analisis Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014-2021	60
IV.2.4	Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2014	63
IV.2.5	Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2021	65
IV.2.6	Analisis Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2014-2021	68
IV.3	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah.....	71
IV.3.1	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah Berdasarkan NJOP	71
IV.3.2	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah Berdasarkan NIR.....	76
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	81
V.1	Kesimpulan.....	81
V.2	Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	xiv

DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1 Diagram Alir Kerangka Berpikir Penelitian	6
Gambar II-1 Kecamatan Gunungpati	11
Gambar III-1 Lokasi Penelitian.....	27
Gambar III-2 Diagram Alir Penelitian	29
Gambar III-3 <i>Catalog dan New Shapefile</i>	39
Gambar III-4 Jendela <i>Create New Shapefile</i>	39
Gambar III-5 <i>Edit Features</i>	40
Gambar III-6 <i>Construction Tools</i>	40
Gambar III-7 <i>Stop dan Save Edits</i>	40
Gambar III-8 Contoh Hasil Digitasi Penggunaan Lahan	41
Gambar III-9 <i>Catalog dan New File Geodatabase</i>	42
Gambar III-10 Pemberian Nama <i>Geodatabase</i>	42
Gambar III-11 <i>New Feature Dataset</i>	43
Gambar III-12 Pemberian Nama <i>Feature Dataset</i>	43
Gambar III-13 Mengatur Sistem Koordinat.....	44
Gambar III-14 Mengatur Sistem Koordinat Vertikal.....	44
Gambar III-15 Mengatur <i>XY Tolerance</i>	44
Gambar III-16 <i>Feature Dataset</i> Terbentuk	45
Gambar III-17 <i>Import Feature Class</i>	45
Gambar III-18 Memilih Data <i>Feature Class</i>	45
Gambar III-19 <i>Create New Topology</i>	46
Gambar III-20 <i>New Topology</i>	46
Gambar III-21 Pemberian Nama Topologi	47
Gambar III-22 Memilih Data <i>Feature</i>	47
Gambar III-23 Mengatur <i>Number of Rank</i>	47
Gambar III-24 Menambahkan <i>Rule Topology</i>	48
Gambar III-25 Daftar <i>Rule</i> yang Digunakan.....	48
Gambar III-26 <i>New Topology Summary</i>	48
Gambar III-27 <i>Validate Topology</i>	49
Gambar III-28 <i>Topology Properties</i>	49

Gambar IV-1 Persentase Penggunaan Lahan Tahun 2015.....	51
Gambar IV-2 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2015.....	52
Gambar IV-3 Persentase Penggunaan Lahan Tahun 2020.....	53
Gambar IV-4 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2020.....	54
Gambar IV-5 Perbandingan Luas Penggunaan Lahan Tahun 2015-2020	55
Gambar IV-6 Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014.....	58
Gambar IV-7 Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2021.....	60
Gambar IV-8 Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014-2021	63
Gambar IV-9 Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2014	65
Gambar IV-10 Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2021	68
Gambar IV-11 Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2014-2021	71
Gambar IV-12 <i>Overlay</i> Penggunaan Lahan dan NJOP Tahun 2014	72
Gambar IV-13 <i>Overlay</i> Penggunaan Lahan dan NJOP Tahun 2021	72
Gambar IV-14 Visualisasi dari Zona 124	75
Gambar IV-15 Visualisasi dari Zona 95	76
Gambar IV-16 <i>Overlay</i> Penggunaan Lahan dan NIR Tahun 2014.....	76
Gambar IV-17 <i>Overlay</i> Penggunaan Lahan dan NIR Tahun 2021	77
Gambar IV-18 Visualisasi dari Zona 154	80
Gambar IV-19 Visualisasi dari Zona 117	80

DAFTAR TABEL

Tabel I-1 Kerangka Berpikir Penelitian	5
Tabel II-1 Penelitian Terdahulu	8
Tabel II-2 Penyesuaian Waktu Transaksi	16
Tabel II-3 Penyesuaian Status Hak	17
Tabel II-4 Penyesuaian Jenis Data	17
Tabel II-5 Kelas Penggunaan Lahan Skala 1:1000000	21
Tabel II-6 Kelas Penutup Lahan Skala 1:250000	21
Tabel II-7 Kelas Penutup Lahan Skala 1:50000 / 1:25000	22
Tabel III-1 Hasil pengumpulan Sampel	32
Tabel IV-1 Penggunaan Lahan Tahun 2015	50
Tabel IV-2 Penggunaan Lahan Tahun 2020	52
Tabel IV-3 Perbandingan Luas Penggunaan Lahan Tahun 2015-2020	54
Tabel IV-4 Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2015-2020	56
Tabel IV-5 Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014	57
Tabel IV-6 Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2021	58
Tabel IV-7 Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2014-2021	60
Tabel IV-8 Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2014	63
Tabel IV-9 Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2021	65
Tabel IV-10 Persentase Standar Deviasi Tiap Zona Tahun 2021	67
Tabel IV-11 Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2014-2021	69
Tabel IV-12 Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah Berdasarkan NJOP	73
Tabel IV-13 Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah Berdasarkan NIR	77

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Menurut Widiatmaka (2011) dalam Putri (2019) menyebutkan bahwa tanah merupakan sumber daya fisik wilayah utama yang sangat penting untuk diperhatikan dalam perencanaan tata guna lahan. Jika digabungkan dengan beberapa sumber daya fisik yang lain, seperti iklim, topografi, geologi dan lain-lain, sifat tanah akan menjadi sesuatu yang sangat menentukan potensi dari tanah tersebut untuk digunakan dalam berbagai keperluan. Setiap manusia pasti sangat membutuhkan tanah karena tanah dapat dimanfaatkan dengan maksimal untuk memenuhi kebutuhan manusia. Untuk kebutuhan tersebut, maka setiap orang memiliki keinginan untuk memiliki tanah yang kemudian akan dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhannya masing-masing.

Kebutuhan manusia akan tanah atau lahan akan terus meningkat seiring berkembangnya zaman. Namun pertumbuhan jumlah manusia yang membutuhkan lahan tidak sebanding dengan ketersediaan lahan di lapangan. Permintaan manusia atas lahan akan terus meningkat karena sifatnya yang tidak terbatas, namun ketersediaan lahan yang ada di lapangan jumlahnya terbatas. Kondisi ini akan menyebabkan nilai atau harga tanah terus meningkat, peningkatan ini mengakibatkan penguasaan atau kepemilikan atas lahan bagi masyarakat mengalami pergeseran nilai dari fungsi sosial menjadi fungsi ekonomi. Fenomena ini akan terus terjadi dan berkembang sehingga akan menimbulkan kesulitan dalam melakukan penyediaan lahan untuk melakukan pembangunan. Pelaksanaan pembangunan merupakan wujud dari pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah dimana salah satunya terjadi di Kota Semarang.

Kota Semarang yang merupakan Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah, terdapat berbagai aktivitas yang lebih berkembang jika dibandingkan dengan daerah di sekitarnya. Hal ini menimbulkan daya tarik bagi masyarakat dari luar Kota Semarang untuk mengadu nasib dengan mencari pekerjaan di kota ini. Selain itu, kota ini juga memiliki sarana dan prasarana serta infrastruktur yang lebih maju dan lebih berkembang. Pembangunan yang terus berkembang dapat mempengaruhi

nilai tanah di suatu wilayah, dimana nilai tanah pada wilayah tersebut akan mengalami peningkatan. Di Kota Semarang sendiri, perkembangan pembangunan tidak hanya terjadi di pusat kota saja, melainkan sudah merambah ke wilayah pinggiran kota, salah satunya di Kecamatan Gunungpati yang dalam beberapa tahun belakangan ini terjadi perubahan penggunaan lahan yang cukup signifikan (BPS Kota Semarang, 2021).

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021, Kecamatan Gunungpati masuk dalam BWK VIII dimana peruntukan dari wilayah ini adalah untuk pendidikan (JDIH Kota Semarang, 2021). Hal ini sejalan dengan apa yang terdapat disini yaitu sebelumnya Kecamatan Gunungpati merupakan wilayah yang tidak begitu ramai dan hanya berpusat di Kelurahan Sekaran saja yang terdapat Kampus Universitas Negeri Semarang (Unnes). Namun seiring berkembangannya zaman, Kecamatan Gunungpati menjadi semakin ramai dan pembangunan hampir terjadi secara merata di seluruh wilayah kelurahan yang ada di sini. Sebagai contoh, saat ini terdapat Universitas Stekom yang juga berada di Kelurahan Sekaran serta Universitas Wahid Hasyim yang berada di Kelurahan Pongangan.

Bertambahnya jumlah universitas di Kecamatan Gunungpati akan mempengaruhi meningkatnya pertumbuhan penduduk yang mengakibatkan adanya penggunaan atau pemanfaatan lahan yang juga meningkat. Aktivitas masyarakat yang terus meningkat membuat terjadinya perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat juga akan mempengaruhi perubahan nilai atau harga tanah di Kecamatan Gunungpati. Dalam beberapa tahun terakhir, terutama dalam kurun waktu dari 2014 hingga sekarang terjadi peningkatan permintaan akan tanah yang cukup signifikan. Kebutuhannya bukan hanya untuk pembangunan rumah atau usaha milik pribadi, namun juga beberapa fasilitas umum seperti SPBU dan Terminal. Banyak terjadi perubahan penggunaan lahan dalam kurun waktu tersebut (BPS Kota Semarang, 2021).

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi dapat memicu nilai atau harga tanah – tanah yang ada disekitarnya menjadi naik atau bahkan turun. Perubahan penggunaan lahan ini bisa berupa pembangunan infrastruktur baru baik dalam bentuk fasilitas umum, fasilitas sosial ekonomi atau fasilitas kesehatan. Selain

pembangunan infrastruktur dalam bentuk bangunan, pembangunan yang terjadi bisa berupa jalur transportasi. Mengingat penunjang keberhasilan suatu pembangunan adalah akses jalan atau jalur transportasi yang mendukung untuk menuju ke lokasi tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, pada dasarnya setiap manusia yang ada di muka bumi ini akan membutuhkan lahan untuk melakukan berbagai aktivitas dalam kehidupannya. Peningkatan jumlah penduduk yang sebanding dengan meningkatnya jumlah permintaan akan lahan di Kecamatan Gunungpati berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan yang ada. Maka dari itu, melalui Tugas Akhir ini penulis ingin menganalisis perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kecamatan Gunungpati terhadap nilai tanah. Perubahan penggunaan lahan akan dibandingkan dengan perubahan nilai tanah berdasarkan data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan data NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) hasil survei secara langsung di lapangan.

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah berdasarkan latar belakang yang telah dibuat adalah:

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan pada tahun 2014 dan 2021 di Kecamatan Gunungpati?
2. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2014 dan 2021 berdasarkan NJOP dan NIR di Kecamatan Gunungpati?
3. Bagaimana perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gunungpati?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan pada tahun 2014 dan 2021 di Kecamatan Gunungpati.
2. Untuk mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2014 dan 2021 berdasarkan NJOP dan NIR di Kecamatan Gunungpati.
3. Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gunungpati.

I.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dengan dilaksanakannya penelitian ini adalah:

1. Manfaat bagi penulis

Manfaat dari penelitian ini bagi penulis adalah untuk pendalaman ilmu yang sudah didapat dan dipelajari selama kuliah. Ilmu yang didapat diperkuliahan akan diaplikasikan dalam kehidupan nyata secara langsung, melakukan pembuktian mengenai teori-teori yang didapatkan dengan kenyataan yang benar-benar terjadi di lapangan.

2. Manfaat bagi pemerintah

Manfaat dari penelitian ini bagi pemerintah adalah sebagai referensi mengenai harga transaksi yang terjadi secara riil di lapangan. Sehingga bisa dilakukan tindak lanjut oleh pemerintah untuk menentukan harga dasar sesuai dengan perkembangan wilayah tersebut. Selain itu juga bisa memberikan informasi kepada masyarakat setempat mengenai harga tanah di lokasi tersebut.

I.5 Batasan Penelitian

Batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, Jawa Tengah.
2. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, dimana penilaian ini dilakukan pada sebagian besar jenis objek pada suatu zona tanpa memperhatikan faktor properti tertentu atau khusus.
3. Metode yang digunakan dalam pengolahan data adalah metode analisis spasial.
4. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dan Peta Perubahan Nilai Zona Nilai Tanah berdasarkan data NJOP dan data NIR pada dua tahun yang berbeda, yaitu 2014 dan 2021.
5. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2014 pada penelitian ini menggunakan data Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang tahun 2015 dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Semarang,

yang diasumsikan tidak mengalami perubahan signifikan terhadap penggunaan lahan tahun 2014.

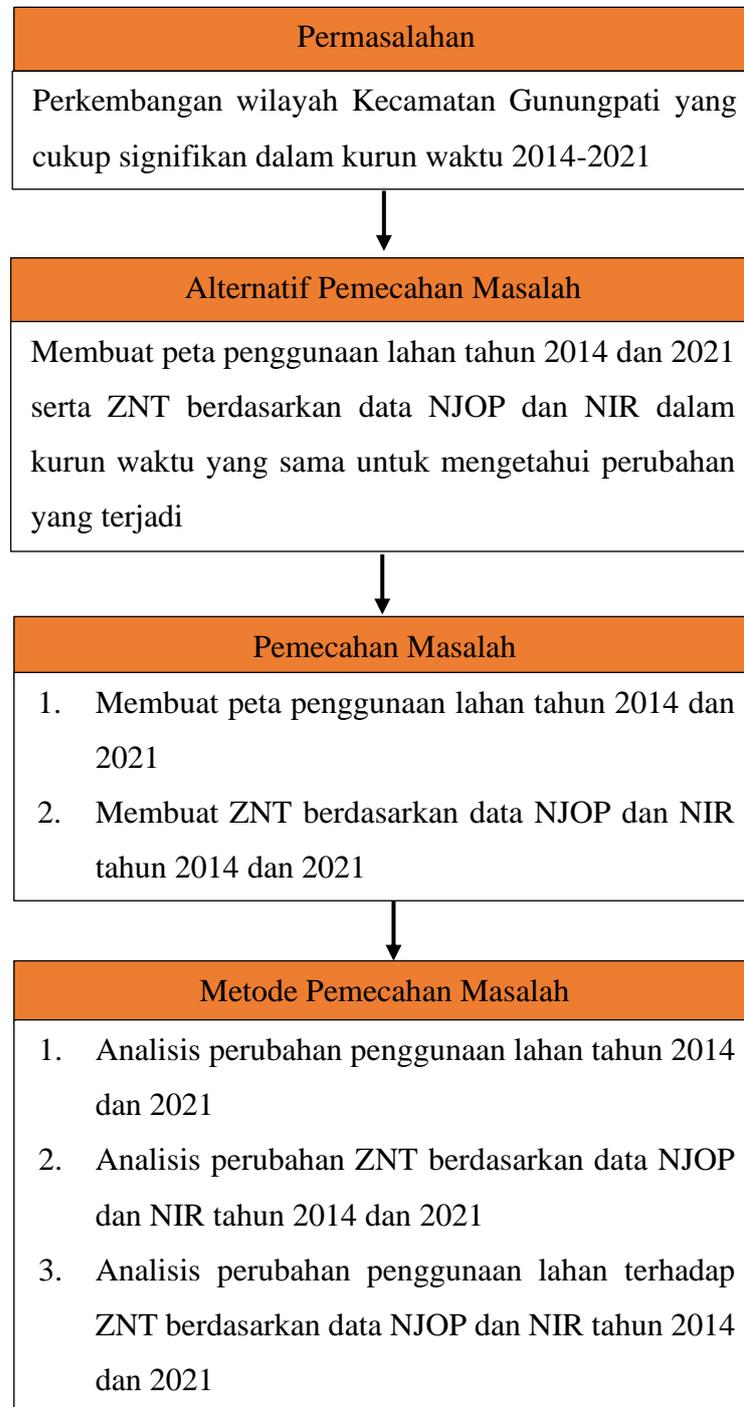
6. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2021 dibuat melalui *digitasi on screen* hasil interpretasi citra satelit resolusi tinggi SPOT-7 Tahun 2020 dari LAPAN yang diasumsikan tidak mengalami perubahan signifikan terhadap penggunaan lahan tahun 2021.
7. Perubahan penggunaan lahan terhadap Zona Nilai Tanah didasarkan pada batas masing-masing zona.

I.6 Konsep Pendekatan Penelitian

Konsep pendekatan penelitian berikut ini berisi tentang kerangka berpikir penelitian dan diagram alir yang akan menjelaskan secara garis besar mengenai penelitian yang akan dilakukan.

Tabel I-1 Kerangka Berpikir Penelitian

Permasalahan	Perkembangan wilayah Kecamatan Gunungpati yang cukup signifikan dalam kurun waktu 2014-2021
Alternatif Pemecahan Masalah	Membuat peta penggunaan lahan tahun 2014 dan 2021 serta ZNT berdasarkan data NJOP dan NIR dalam kurun waktu yang sama untuk mengetahui perubahan yang terjadi
Pemecahan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membuat peta penggunaan lahan tahun 2014 dan 2021 2. Membuat ZNT berdasarkan data NJOP dan NIR tahun 2014 dan 2021
Metode Pemecahan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisis perubahan penggunaan lahan tahun 2014 dan 2021 2. Analisis perubahan ZNT berdasarkan data NJOP dan NIR tahun 2014 dan 2021 3. Analisis perubahan penggunaan lahan terhadap ZNT berdasarkan data NJOP dan NIR tahun 2014 dan 2021



Gambar I-1 Diagram Alir Kerangka Berpikir Penelitian

I.7 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan laporan Tugas Akhir dilakukan dengan susunan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, konsep pendekatan penelitian serta sistematika penulisan tugas akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab tinjauan pustaka membahas dan menjelaskan mengenai dasar-dasar teori yang mendukung proses dan analisis penelitian yang dilakukan berupa penelitian terdahulu, tanah, penilaian tanah, zona nilai tanah dan penggunaan lahan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab metodologi penelitian menguraikan alat dan data yang digunakan serta metode serta alur penelitian mulai dari proses pra-pengolahan seperti pengumpulan sampel di lapangan, pengolahan sampel hingga didapat zona nilai tanah dan interpretasi citra hingga digitasi *on screen*.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan serta membahas hasil analisis dari setiap proses yang dijelaskan pada bab sebelumnya seperti perubahan penggunaan lahan yang terjadi, perubahan zona nilai tanah serta perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan yang diperoleh dari penelitian Tugas Akhir yang telah dilaksanakan serta saran yang diberikan oleh penulis untuk penelitian yang serupa di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahadi, M. A. (2015). Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Tahun 2004 dan 2014. *Jurnal Geodesi Undip*, 126-135.
- Ardiansyah. (2019). *Analisis Tutupan Lahan Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara*. Diambil kembali dari Researchgate: https://www.researchgate.net/publication/334713703_metode_dan_kunci_interpretasi_penutup_lahan
- Badan Standarisasi Nasional. (2014). *SNI 7645-1:2014 Klasifikasi Penutup Lahan*. Badan Standarisasi Nasional.
- BPS Kota Semarang. (2021). *Kecamatan Gunungpati Dalam Angka 2021*. Diambil kembali dari <https://semarangkota.bps.go.id/publication/2021/09/24/8c04666cdb326fa63cd73518/kecamatan-gunungpati-dalam-angka-2021.html>
- Ernawati, R. (2005). *Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Hidayat, R. T. (2013). Pemetaan Lahan Investasi di Kabupaten Lampung Tengah, Lampung Timur Dan Lampung Selatan. *Jurnal Unila*.
- Ibnu, H. (2015). *Pemetaan Zona Nilai Tanah untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Candisari Kota Semarang)*. Semarang: UNDIP.
- JDIH Kota Semarang. (2021). *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031*. Diambil kembali dari https://jdih.semarangkota.go.id:https://jdih.semarangkota.go.id/ildis_v2/public/pencarian/1200/detail
- Kecamatan Gunungpati. (2021). *Profil Kelurahan*. Diambil kembali dari <https://kecgunungpati.semarangkota.go.id/profil-kelurahan#:~:text=Berikut%20ini%20adalah%2016%20kelurahan,Kelurahan%20Plalangan>
- LAPAN. (2018). *SPOT 7*. Diambil kembali dari https://inderaja-catalog.lapan.go.id/application_data/default/pages/about_Spot-7.html

- Larasati, N. M. (2017). Analisis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P2T) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Kecamatan Banyumanik Tahun 2016. *Jurnal Geodesi Undip*, 89 - 97.
- MAPPI. (2013). *Standar Penilaian Indonesia*. Jakarta: Komite Penyusunan SPI.
- Muhammad, R. (2020). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Keberadaan Lokasi Wisata Tahun 2016-2019 di Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan. *Jurnal Geodesi Undip*, 227-235.
- Putri, E. D. (2019). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Perpindahan Fasilitas Publik Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali. *Jurnal Geodesi Undip*, 368-377.
- Utomo, A. D. (2017). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2012-2017 Akibat Bencana Banjir Rob di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. *Jurnal Geodesi Undip*, 453-462.