

SKRIPSI

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
DI KECAMATAN MARGA KABUPATEN TABANAN**



Disusun oleh:

Trisa Arismandani

NIM. 1925903

**JURUSAN TEKNIK GEODESI S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
DI KECAMATAN MARGA KABUPATEN TABANAN

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai
Gelar Sarjana Teknik (S.T) Strata Satu (S-1) Teknik Geodesi S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

Oleh :
Trisa Arismandani
1925903

Menyetujui :

Dosen Pembimbing Utama



Silvester Sari Sai, S.T., M.T.
NIP. P. 1030600413

Dosen Pembimbing Pendamping



Feny Arafah, S.T., M.T.
NIP. P. 1031500516

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Geodesi S-1



Dedy Kurnia Sunarvo, S.T., M.T.
NIP.Y. 1039500280

**BERITA ACARA UJIAN SEMINAR HASIL SKRIPSI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

NAMA : TRISA ARISMANDANI
NIM : 1925903
JURUSAN : TEKNIK GEODESE S-1
**JUDUL : ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH
AKIBAT PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI
KECAMATAN MARGA KABUPATEN TABANAN**

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji Ujian Skripsi Jenjang
Strata I (S-1)

Pada Hari : Jumat
Tanggal : 08 September 2023
Dengan Nilai : _____ (Angka)

**Panitia Ujian Skripsi
Ketua**



Silvester Sari Sai, ST., MT.
NIP. P. 1030600413

Penguji I



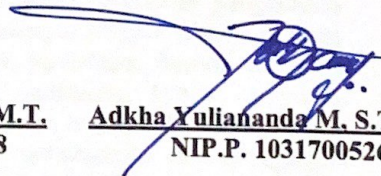
Heri Purwanto, S.T., M.Sc.
NIP.Y. 1030000345

Penguji II



Alifah Noraini, S.T., M.T.
NIP.P. 1031500478

Penguji III



Adkha Yuliananda M, S.T., M.T.
NIP.P. 1031700526

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERUBAHAN PENGUNAAN LAHAN DI KECAMATAN MARGA KABUPATEN TABANAN

Trisa Arismandani 1925903

Dosen Pengarah I: Silvester Sari Sai, S.T., M.T.

Dosen Pengarah II: Feny Arafah, S.T., M.T.

ABSTRAK

Tabanan adalah salah satu kabupaten di Provinsi Bali, Indonesia. Terletak sekitar 35 km di sebelah barat Kota Denpasar. Luas Kabupaten Tabanan adalah 839,33 km² (14,90% dari luas Provinsi Bali) yang terdiri dari daerah pegunungan dan pantai. Kabupaten Tabanan terdiri dari 10 kecamatan, salah satunya Kecamatan Marga. Kecamatan Marga berada di bagian timur berbatasan dengan Kecamatan Mengwi, Kecamatan Marga termasuk kecamatan yang berada tidak jauh dari perkotaan. Perkembangan pembangunan kota yang semakin pesat dan tingginya laju pertumbuhan penduduk merupakan faktor pendorong meningkatnya kebutuhan tanah di perkotaan. Sementara itu, tanah yang tersedia di daerah perkotaan terbatas. Hal ini menimbulkan permasalahan pada tanah perkotaan, seperti peningkatan harga tanah yang tak terkendali dan melambungnya harga tanah. Melalui penelitian ini diketahui bagaimana perubahan zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan untuk wilayah Kecamatan Marga.

Penelitian ini memakai peta digital penggunaan lahan Kecamatan Marga tahun 2019 sampai dengan 2022, peta administrasi Kecamatan Marga, CSRT Kabupaten Tabanan, dan peta zona nilai tanah tahun 2019 sampai dengan 2022. Sebelumnya dilakukan pemotongan citra dan shp agar sesuai wilayah penelitian yaitu Kecamatan Marga. Kemudian melakukan overlay dan analisis peta perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah.

Hasil penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2019 sampai dengan 2022 perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan terklasifikasi menjadi sawah padi terus menerus menjadi bangunan permukiman desa, sawah padi terus menerus menjadi bangunan industri dan perdagangan, dan kebun campuran menjadi bangunan permukiman desa. Perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Marga rentang waktu 2019 sampai dengan 2022 ada yang mengalami kenaikan dan ada juga yang mengalami penurunan. Sawah padi terus menerus mengalami penurunan sebesar 1,35% sedangkan kebun campuran mengalami penurunan sebesar 0,35%. Untuk bangunan industri dan perdagangan mengalami kenaikan sebesar 0,17% dan bangunan permukiman desa mengalami kenaikan sebesar 1,53%. Perubahan nilai tanah tertinggi terjadi pada tahun 2019 ke 2020 dengan nilai penurunan paling rendah yaitu minus Rp 1.549.000,- dan nilai kenaikan paling tinggi sebesar Rp 1.645.000,-.

Kata kunci: Penggunaan Lahan, Perubahan Penggunaan Lahan, Perubahan Zona Nilai Tanah, Zona Nilai Tanah.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Trisa Arismandani
NIM : 1925903
Program Studi : Teknik Geodesi S-1
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan Menyatakan
dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya yang berjudul:

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PERUBAHAN PENGUNAAN LAHAN DI KECAMATAN MARGA KABUPATEN TABANAN

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan menjiplak atau menduplikat serta tidak mengutip atau menyadur dari hasil karya orang lain kecuali disebutkan sumbernya.

Malang, 13 September 2023

Yang membuat pernyataan,



Trisa Arismandani
NIM: 1925903

HALAMAN PERSEMBAHAN



Alhamdulillah kupersembahkan kepada Allah Ta'ala, atas segala rahmat dan hidayahnya sehingga skripsi ini bisa selesai meskipun dengan segala kekurangannya. Bukan diri ini yang hebat, tapi ini karena Allah yang memudahkan. Bukan karena diri ini yang kuat, tapi karena Allah yang ringankan. Saya bukan apa dan siapa bila tanpa Allah. Segala syukur kuucapkan kepadaMu Ya Rabb, karena sudah menghadirkan orang-orang berarti disekeliling saya. Yang selalu memberi semangat dan doa, sehingga skripsi saya ini dapat diselesaikan dengan baik.

Untuk karya yang sederhana ini, maka saya persembahkan untuk Ayahanda dan Ibunda rahimahallah tercinta dan tersayang. Apa yang saya dapatkan hari ini, belum mampu membayar semua kebaikan, keringat, dan juga air mata bagi saya. Terima kasih atas segala dukungan kalian, baik dalam bentuk materi maupun moril. Karya ini saya persembahkan untuk kalian, sebagai wujud rasa terima kasih atas pengorbanan dan jerih payah kalian sehingga saya dapat menggapai cita-cita ini. Kelak cita-cita saya ini akan menjadi hadiah terindah untuk kalian. Untuk ibu rahimahallah, meskipun alam kita sudah berbeda saya yakin ibu pasti bahagia jika melihat pencapaian ini. Semoga kelak Allah kumpulkan kita di Jannah-Nya aamiin.

Dan untuk kakak-kakak ku yang saya sayangi, tiada waktu yang paling berharga dalam hidup selain menghabiskan waktu dengan kalian. Terima kasih untuk doa, bantuan, dan semangat dari kalian.

Kedua Dosen Pembimbing saya yang selalu membimbing dan mengarahkan dengan sabar, tegas dan teliti sehingga membantu skripsi ini bisa selesai. Semoga awal dari kesuksesan saya ini dapat membanggakan kalian semua.

Sahabat-sahabat dan seluruh teman yang turut membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini, saya ucapkan terima kasih banyak. Terima kasih untuk doa, support yang luar biasa, sampai saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya serta melimpahkan berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “**Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Marga Kabupaten Tabanan**”.

Penelitian ini dibuat sebagai persyaratan dalam memperoleh Gelar Sarjana Teknik Jenjang Strata 1 (S-1) Jurusan Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang. Dalam penulisan penelitian ini, penulis banyak mendapatkan pengetahuan, bantuan, bimbingan dan arahan dari beberapa pihak. Dalam hal ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua yaitu Ibu rahimahallah dan bapak, kakak-kakak, dan keluarga yang selalu memberikan doa dan dukungan semangatnya.
2. Bapak Ir. Dedy Kurnia Sunaryo, M.T., selaku Ketua Program Studi S-1 Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.
3. Bapak Silvester Sari Sai, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing utama dan selaku dosen wali akademik atas kesediaan waktunya dalam memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Feny Arafah, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing pendamping yang senantiasa telah memberikan kepercayaan, motivasi, waktu, masukan, dan arahan demi terselesaikannya skripsi ini.
5. Sahabat, rekan-rekan, dan semua pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat beberapa kekurangan dan belum sepenuhnya sempurna. Apabila terdapat kekeliruan dalam penulisan skripsi ini penulis memohon maaf. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi banyak pihak yang memerlukan.

Malang, September 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
BERITA ACARA UJIAN SEMINAR HASIL SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	3
1.3.1 Tujuan Penelitian	3
1.3.2 Manfaat Penelitian	3
1.4 Batasan Masalah.....	4
1.5 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II DASAR TEORI	5
2.1 Pengertian Tanah.....	5
2.2 Nilai dan Harga Tanah	6
2.2.1 Faktor Penentu Nilai dan Harga Tanah.....	8
2.2.2 Harga Pasar	9
2.2.3 Penilaian Tanah.....	9
2.3 Peta Zona Nilai Tanah	10
2.4 Penggunaan Lahan	11
2.5 Perubahan Penggunaan Lahan.....	13
2.6 Digitasi	13
2.7 Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) SPOT-7.....	14
2.8 Analisis Spasial dan <i>Overlay</i>	14
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	18
3.1 Lokasi Penelitian	18
3.2 Alat dan Bahan Penelitian	19

3.2.1	Alat.....	19
3.2.2	Bahan.....	19
3.3	Tahap Penelitian	20
3.4	Langkah-langkah Pelaksanaan Penelitian	23
3.4.1	Mengumpulkan Data dan Pemotongan Shp.....	23
3.4.2	Pemotongan Citra.....	24
3.4.3	Digitasi Visual On Screen.....	26
3.4.4	Penggabungan (<i>Overlay</i>).....	29
3.4.5	Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah.....	38
3.4.6.	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan	40
3.4.7.	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah	43
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		44
4.1	Hasil Digitasi	44
4.2	Data Peta Kecamatan Marga	45
4.2.1	Data Zona Nilai Tanah	45
4.2.2	Data Penggunaan Lahan.....	47
4.3	Analisa Penggunaan Lahan	50
4.4	Analisa Zona Nilai Tanah.....	56
4.4.1	Analisa Perubahan Zona Nilai Tanah	57
4.5	Analisa Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Zona Nilai Tanah	59
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		63
5.1	Kesimpulan.....	63
5.2	Saran	64
DAFTAR PUSTAKA		65
LAMPIRAN.....		67
LAMPIRAN I		68
LAMPIRAN II		73
LAMPIRAN III.....		78
LAMPIRAN IV.....		83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Ilustrasi <i>erase</i> dan <i>clip</i>	15
Gambar 2.2 Ilustrasi <i>intersect</i>	15
Gambar 2.3 Ilustrasi <i>union</i>	16
Gambar 2.4 Ilustrasi <i>buffer</i>	16
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian di Kecamatan Marga Kabupaten Tabanan	19
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian	21
Gambar 3.3 Pengumpulan Seluruh Data Penelitian.....	24
Gambar 3.4 Shp Zona Nilai Tanah Kecamatan Marga Tahun 2019.....	24
Gambar 3.5 CSRT beserta Shp Kecamatan Marga.....	25
Gambar 3.6 Proses <i>Raster Processing</i>	25
Gambar 3.7 Pemotongan Citra.....	25
Gambar 3.8 Menu <i>Editor</i>	26
Gambar 3.9 <i>Tools Editing</i>	26
Gambar 3.10 <i>Table Options</i>	26
Gambar 3.11 Mengisi <i>Add Field</i>	27
Gambar 3.12 Klasifikasi Penutup Lahan SNI 7645-1:2014 Skala 1:25.000.....	28
Gambar 3.13 Digitasi dan Pengisian Attribute sesuai SNI.....	28
Gambar 3.14 Attribute Klasifikasi Kelas Penggunaan Lahan	29
Gambar 3.15 Memasukkan Data Shp	30
Gambar 3.16 Jenis <i>Overlay Intersect</i>	30
Gambar 3.17 Hasil Overlay Seluruh Data ZNT.....	31
Gambar 3.18 Membuat <i>Field</i> Selisih Nilai Tanah Setiap Tahun.....	31
Gambar 3.19 <i>Dialog Field Calculator</i> Selisih Nilai Tanah	32
Gambar 3.20 Hasil Selisih Harga Tanah.....	32
Gambar 3.21 Table to Excel	33
Gambar 3.22 Jendela Table to Excel.....	33
Gambar 3.23 Hasil Data Excel Zona Nilai Tanah.....	33
Gambar 3.24 Pengisian Jendela <i>Tools Dissolve</i>	34
Gambar 3.25 Penampilan Jendela Hasil <i>Dissolve</i>	34
Gambar 3.26 <i>Intersect</i> Penggunaan Lahan Tahun 2019 dengan 2020.....	35
Gambar 3.27 <i>Add field</i> pada Attribute <i>Intersect</i> Penggunaan Lahan.....	35

Gambar 3.28 Rumus Kolom Perubahan Penggunaan Lahan	36
Gambar 3.29 Hasil <i>Field Calculator</i> Kolom Perubahan Penggunaan Lahan	36
Gambar 3.30 Kolom Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2019 ke 2020	36
Gambar 3.31 Tampilan Jendela <i>Calculate Geometry</i>	37
Gambar 3.32 Hasil Hitungan Luas Perubahan Penggunaan Lahan	37
Gambar 3.33 Tampilan <i>Table to Excel</i>	38
Gambar 3.34 Menata Data Excel Perubahan Penggunaan Lahan	38
Gambar 3.35 Tampilan Data Shp ZNT Kec Marga	39
Gambar 3.36 Tampilan Jenis <i>Symbology</i>	39
Gambar 3.37 <i>Symbology</i> Zona Nilai Tanah Tahun 2019.....	40
Gambar 3.38 Data Excel Harga Tanah ZNT.....	40
Gambar 3.39 <i>Add Data</i> Penggunaan Lahan	41
Gambar 3.40 Tampilan Jenis <i>Symbology</i>	41
Gambar 3.41 <i>Symbology</i> Penggunaan Lahan Tahun 2019 ke 2020.....	42
Gambar 3. 42 Sawah Padi Terus Menerus menjadi Bangunan Industri dan Perdagangan	42
Gambar 3.43 Data Perubahan Penggunaan Lahan dari Tahun 2019 ke 2020.....	42
Gambar 3.44 Tampilan <i>Spatial Join</i>	43
Gambar 4.1 Hasil Digitasi Peta Penggunaan Lahan Tahun 2020	44
Gambar 4.2 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2019.....	45
Gambar 4.3 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2020.....	46
Gambar 4.4 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021.....	46
Gambar 4.5 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2022.....	47
Gambar 4.6 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2019	48
Gambar 4.7 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2020	49
Gambar 4.8 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2021	49
Gambar 4.9 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2022	50
Gambar 4.10 Grafik Luas Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2019-2022.....	53
Gambar 4.11 Perubahan Zona Nilai Tanah.....	59

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Klasifikasi Warna Penggunaan Lahan	48
Tabel 4.2 Penggunaan Lahan Kecamatan Marga Tahun 2019	51
Tabel 4.3 Penggunaan Lahan Kecamatan Marga Tahun 2020	51
Tabel 4.4 Penggunaan Lahan Kecamatan Marga Tahun 2021	51
Tabel 4.5 Penggunaan Lahan Kecamatan Marga Tahun 2022	52
Tabel 4.6 Perubahan Penggunaan Lahan Kec Marga Tahun 2019 sampai 2022..	52
Tabel 4.7 Perubahan Penggunaan Lahan Kec Marga Tahun 2019-2020.....	54
Tabel 4.8 Perubahan Penggunaan Lahan Kec Marga Tahun 2020-2021.....	54
Tabel 4.9 Perubahan Penggunaan Lahan Kec Marga Tahun 2021-2022.....	55
Tabel 4.10 Data Nilai Tanah Tahun 2019 sampai 2022.....	56
Tabel 4.11 Perubahan Zona Nilai Tanah dari Tahun 2019 sampai 2022.....	57
Tabel 4.12 Nilai Tanah 2019 pada Perubahan Penggunaan Lahan.....	60
Tabel 4.13 Nilai Tanah 2020 pada Perubahan Penggunaan Lahan.....	60
Tabel 4.14 Nilai Tanah 2020 pada Perubahan Penggunaan Lahan.....	61
Tabel 4.15 Nilai Tanah 2021 pada Perubahan Penggunaan Lahan.....	61
Tabel 4.16 Nilai Tanah 2021 pada Perubahan Penggunaan Lahan.....	61
Tabel 4.17 Nilai Tanah 2022 pada Perubahan Penggunaan Lahan.....	61