



**DAMPAK KEBERADAAN UNIVERSITAS NEGERI  
SEMARANG TERHADAP HARGA LAHAN DI  
KELURAHAN SEKARAN KECAMATAN  
GUNUNGPATI KOTA SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan dalam Rangka Menyelesaikan Studi S1 untuk Mencapai Gelar  
Sarjana Sains di Universitas Negeri Semarang

oleh

Nuas Yuniarto

NIM 3250407006

**JURUSAN GEOGRAFI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG  
2013**

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi ini telah disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia

Ujian Skripsi Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :Senin

Tanggal :11 Februari 2013

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Puji Hardati. M.Si  
NIP. 195810041986032001

Dr. Tjaturahono B.S. M.Si  
NIP. 196210191988031002

Mengetahui  
Ketua Jurusan Geografi

Drs. Apik Budi Santoso. M.Si  
NIP. 196209041989011001

## **PENGESAHAN KELULUSAN**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang pada:

Hari :Senin

Tanggal :11 Februari 2013

Penguji Utama

Drs. Hariyanto, M.Si  
NIP. 196203151989011001

Penguji I

Penguji II

Dra. Puji Hardati, M.Si  
NIP. 195810041986032001

Dr. Tjaturahono B.S, M.Si  
NIP. 196210191988031002

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ilmu Sosial

Dr. Subagyo, M.Pd  
NIP.195108081980031003

## **PERNYATAAN**

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil jiplakan dari karya tulis orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Semarang, 5 Januari 2013

NuasYuniarto

NIM. 3250407006

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

Allah SWT akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(Q.S Al-Mujadilah)

Hiduplah seperti padi, semakin berisi semakin rendah hati, karena kesombongan hanya milik Allah SWT.

### **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT skripsi ini saya persembahkan untuk,

1. Orang tua saya tercinta Ibu Sri Nuryati, Ibu Indriyanti Sri Rejeki dan Bapak As'at yang selalu memberikan kasih sayang, do'a, dukungan moral dan material yang tak terhingga,
2. Kakak-kakakku dan adik-adikku yang selalu memberi motivasi, semangat serta masukan yang sangat bermanfaat bagi penelitian ini,
3. Kawan-kawan Geografi yang selalu menemani dan memberiku semangat,
4. Almamaterku.

## **PRAKATA**

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan Di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang”

Selama proses penelitian sampai disusunnya skripsi ini, penulis memperoleh bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si, Rektor Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan kesempatan untuk menyelesaikan studi strata satu di Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Subagyo, M.Pd, Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ijin penelitian
3. Drs. Apik Budi Santoso, M.Si, Ketua Jurusan Geogarfi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan kemudahan administrasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Dra. Puji Hardati. M.Si, Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan sabar dan bijaksana dari awal sampai akhir penyusunan skripsi ini.
5. Dr. Tjaturahono Budi Sanjoto M.Si, Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan sabar dan bijaksana dari awal sampai akhir penyusunan skripsi ini.
6. Drs. Hariyanto, M.Si, Dosen Penguji Utama atas saran dan kritik dalam

skripsi ini.

7. Bapak/ Ibu Dosen Jurusan Geografi Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis.
8. Kakakku Hasyim As'hary yang selalu memberi nasehat dan mengingatkan untuk selalu sabar dan rendah hati dalam menjalani hidup.
9. Anis Hanafia dan Syaiful Anam yang senang tiasa membantu penyusunan skripsi ini.
10. Listyaningrum K.W. yang selalu mememani dalam keadaan susah maupun senang dalam pengerjaan skripsi ini.
11. Warga Kelurahan Sekaran yang bersedia menjadi responden dan senang tiasa meberikan informasi yang bermanfaat dalam skripsi ini.
12. Semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis senantiasa berdoa, semoga semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini mendapat limpahan Rahmat dari ALLAH SWT dan akhir kata penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis.

Semarang, 25 Januari 2013

Penulis

## SARI

**Yuniarto, Nuas. 2013** *Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang*. Skripsi, Jurusan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, Universitas Negeri Semarang, Pembimbing I : Dra. Pudji Hardati. M, Si. dan Pembimbing II : Dr. Tjaturahono B.S, M.Si.

### **Kata Kunci : UNNES, Harga Lahan**

Kota-kota besar mengalami fenomena peningkatan harga lahan yang pesat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Fenomena tersebut terjadi di daerah pusat kota yang disebut *grand peak* dan terjadi di pinggiran kota yang disebut *mini peak*. Kota Semarang sebagai ibukota Jawa Tengah juga mengalami fenomena tersebut. Kelurahan Sekaran adalah salah satu daerah yang mengalami fenomena mini peak di Kota Semarang. Hal ini disebabkan oleh keberadaan Universitas Negeri Semarang (UNNES). Penelitian ini menggunakan faktor-faktor penentu harga lahan untuk meneliti harga lahan di Kelurahan Sekaran yaitu : status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas umum dan kemiringan lereng. Sedangkan tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui : (1) pola harga lahan di Kelurahan Sekaran terkait keberadaan UNNES, (2) faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran terkait keberadaan UNNES.

Populasi penelitian ini adalah seluruh pemilik lahan di Kelurahan Sekaran seluas 580,75 Ha dengan jumlah 453 orang. Pengambilan sampel menggunakan teknik *Purposive Sampling* yang dikombinasikan dengan teknik *Snowball Sampling*. Jumlah sampel dalam penelitian ini 82 orang setelah dihitung dengan rumus *Slovin*. Data dikumpulkan dengan menggunakan instrumen penelitian yang dikembangkan peneliti yaitu: harkat faktor-faktor penentu harga lahan. Teknik analisis data menggunakan aplikasi Sistem Informasi Geografis yang dideskripsikan secara *spacial approach*.

Hasil penelitian ini adalah gambaran perubahan pola harga lahan di Kelurahan Sekaran yang berupa peta klasifikasi harga lahan Kelurahan Sekaran. Hasil pengamatan peta klasifikasi harga lahan di Kelurahan Sekaran menunjukkan bahwa dari tahun 1989-1994 pola harga lahan memusat pada keberadaan Jalan Taman Siswa, sedangkan tahun 2003-2012 pola harga lahan memusat pada keberadaan UNNES. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas lahan, dan kemiringan lereng.

Kesimpulan penelitian ini adalah, pola harga lahan di Kelurahan Sekaran setelah keberadaan UNNES memusat pada keberadaan UNNES dan Jalan Taman Siswa, terjadi kesenjangan harga lahan di Kelurahan Sekaran. Faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, kemiringan lereng dan utilitas umum. Saran dalam penelitian ini adalah, peningkatan harga lahan di Kelurahan Sekaran supaya diimbangi dengan kelayakan aksesibilitas lahan dan utilitas lahan.



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN KELULUSAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>vii</b>
<b>SARI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Penegasan Istilah.....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Keberadaan Universitas Negeri Semarang di Kelurahan Sekaran.....	9
B. Nilai Lahan dan Harga Lahan .....	11
C. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan .....	14
D. Penelitian Terdahulu .....	18
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Lokasi Penelitian.....	23

B. Populasi.....	23
C. Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel.....	24
D. Variabel Penelitian .....	28
1. Status Kepemilikan Lahan .....	28
2. Penggunaan Lahan .....	29
3. Aksesibilitas Lahan .....	29
4. Kemiringan Lereng .....	31
5. Utilitas Umum.....	31
E. Metode Pengumpulan Data.....	32
1. Teknik Pemetaan .....	33
2. Teknik Dokumentasi .....	33
3. Teknik Observasi.....	34
4. Teknik Metode Wawancara.....	34
F. Metode Analisis Data.....	35
1. Teknik Analisis Sistem Informasi Geografis (SIG).....	36
2. Teknik Analisis Keruangan ( <i>Spatial Approach</i> ).....	37
3. Teknik Pengharkatan ( <i>Scoring</i> ).....	38
4. Teknik Analisis Deskriptif .....	40
G. Langkah-langkah Penelitian.....	41
H. Kerangka Pemikiran.....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil Penelitian .....	44
1. Gambaran Umum Daerah Penelitian.....	44
2. Kondisi Fisik Daerah Penelitian.....	47
3. Kondisi Penduduk Secara Umum.....	55
4. Kondisi Sarana dan Prasarana .....	55
5. Tata Guna Lahan Daerah Penelitian.....	58
B. Dampak Keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran .....	60
1. Deskripsi Responden Penelitian.....	62

2. Pola harga Lahan di Kelurahan Sekaran Terkait Keberadaan UNNES .....	63
3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kelurahan Sekaran .....	79
C. Gambaran Umum Harga Lahan di Kelurahan Sekaran.....	86
D. Pembahasan.....	88
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	89
B. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA .....	90
LAMPIRAN .....	91

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Skema Kerangka Pemikiran .....	40
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kelurahan Sekaran .....	43
Gambar 4.2 Peta Jenis Tanah Kelurahan Sekaran .....	45
Gambar 4.3 Peta Geologi Kelurahan Sekaran.....	47
Gambar 4.4 Peta Geomorfologi Kelurahan Sekaran.....	49
Gambar 4.5 Peta Kemiringan Lereng Kelurahan Sekaran .....	51
Gambar 4.6 Peta Keberadaan Fasilitas Umum Kelurahan Sekaran.....	54
Gambar 4.7 Peta Tata guna Lahan Kelurahan Sekaran.....	56
Gambar 4.8 Peta Persebaran Titik Sampel Penelitian Kelurahan Sekaran .....	58
Gambar 4.9 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 1989.....	68
Gambar 4.10 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 1994 .....	69
Gambar 4.11 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 2003 .....	70
Gambar 4.12 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 2006.....	71
Gambar 4.13 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 2009.....	72
Gambar 4.14 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 2010.....	73
Gambar 4.15 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 2011 .....	74
Gambar 4.16 Peta Zonasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 2012.....	75
Gambar 4.17 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kelurahan Sekaran .....	77

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian yang digunakan sebagai referensi dalam penelitian ini .....	19
Tabel 3.1 Proporsi jumlah sampel tiap dukuh.....	23
Tabel 3.2 Harkat Status Kepemilikan Lahan .....	34
Tabel 3.3 Harkat Penggunaan Lahan .....	35
Tabel 3.4 Harkat dan Kriteria Kemiringan Lereng .....	35
Tabel 3.5 Harkat dan Kriteria Utilitas Umum .....	35
Tabel 3.6 Harkat Aksesibilitas Lahan .....	35
Tabel 4.1 Pembagian kondisi geologi Kelurahan Sekaran.....	46
Tabel 4.2 Keadaan Geomorfologi Kelurahan Sekaran .....	48
Tabel 4.3 Klasifikasi lereng, luas, dan presentase luas masing-masing kelas lereng di Kelurahan Sekaran.....	50
Tabel 4.4 Tabel mata pencaharian penduduk Kelurahan Sekaran .....	52
Tabel 4.5 Tabel Jenis Sarana dan Jumlah Sarana di Kelurahan Sekaran.....	53
Tabel 4.6 Tata Guna Lahan Kelurahan Sekaran .....	55

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tabel Harkat Penggunaan Lahan Kelurahan Sekaran dari titik sampel .....	90
Lampiran 2 Tabel Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012 .....	94
Lampiran 3 Tabel Status Kepemilikan Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 1989,1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012.....	98
Lampiran 4 Tabel Keseluruhan Harkat Aksesibilitas Lahan di Kelurahan Sekaran tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012 .....	102
Lampiran 5 Tabel Harkat Utilitas Umum Kelurahan Sekarn tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012.....	104
Lampiran 6 Tabel Harkat Kemiringan Lereng sampel yang Diambil di Kelurahan Sekaran .....	106
Lampiran 7 Tabel identitas responden penelitian .....	109
Lampiran 8 Tabel Harkat keseluruhan lahan Kelurahan Sekaran tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, dan 2012 .....	113
Lampiran 8 Angket wawancara .....	117
Lampiran 9 Deskripsi angket wawancara .....	121

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada tahun 2000 jumlah penduduk Indonesia 205.132.458 jiwa dan pada tahun 2010 jumlah penduduk Indonesia mencapai 237.556.363 jiwa, hal ini menunjukkan jumlah penduduk Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat dengan tingkat pertumbuhan 1,49% per tahun (www.datastatistik-indonesia.com, 2011). Pertumbuhan tersebut memberikan dampak yang nyata dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat secara otomatis juga ikut meningkat.

Pertumbuhan penduduk akan menyebabkan kebutuhan akan lahan sebagai ruang untuk tempat aktivitas mereka semakin meningkat dan akan menimbulkan semacam kompetisi untuk mendapatkan ruang yang cocok sesuai dengan berbagai kepentingan dan keperluan manusia (Budihardjo, 1997:113). Sesuai dengan teori *Demand Pull Invlasion* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut (Suja'i, 29:2006). Dengan bertambahnya manusia dan ketika manusia sudah tidak memperoleh tempat lagi, maka selanjutnya perkembangan penduduk akan menimbulkan dampak dalam penggunaan lahan.

Perkembangan penduduk berkaitan langsung dengan penggunaan lahan yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan. Perubahan yang terjadi misalnya penggunaan lahan dari pertanian menjadi pemukiman atau perdagangan. Perubahan penggunaan lahan akan menaikkan harga lahan apabila fungsi, nilai maupun manfaat dari lahan tersebut meningkat. Nilai lahan adalah

suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Drabkin dalam Yunus, 2000 : 89). Nilai lahan merupakan nilai ruang secara horizontal (*distance decay principle from the center*) berdasarkan Urban Growth Model (Brotosunaryo, 2005 : 6).

Von Thunen dalam teorinya *distance decay principle from the center* mengemukakan bahwa nilai lahan akan semakin tinggi bila semakin dekat dengan pusat kota (Yunus, 2000:85). Teori tersebut setelah diterapkan di Kota Topeka Kansas mengalami banyak penyimpangan. Penyimpangan tersebut diantaranya adalah bahwa nilai lahan di lokasi-lokasi tertentu yang merupakan perpotongan antara *radial road* dengan *ring road* akan lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi lain di dekat pusat kota selain itu bahwa harga lahan kurang mencerminkan fungsi jarak dari pusat kota (Wahyuningsih, 2008:10). Dalam asumsi Ratcliff harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan, harga lahan sulit untuk digunakan sebagai pembanding karena transaksi jual beli lahan terjadi di tempat yang berbeda dan waktu yang berbeda (Wahyuningsih, 2008:11).

B.J. Berry menambahkan teori Von Thunen dan membuktikan penyimpangan tersebut. B.J. Berry menyatakan bahwa memang benar pada kota-kota kecil, gambaran ideal tentang “*distance decay principle from the center*” untuk nilai lahan masih bisa dilihat dengan jelas bahwa terdapat degradasi yang teratur mengenai nilai lahan dari pusat kota ke daerah pinggiran (*periphery*), namun untuk kota-kota besar ternyata kondisinya sangatlah berbeda (Wahyuningsih, 2008:12). Perbedaan ini salah satunya dipengaruhi oleh jaringan



transportasi terutama *radial road* dan *ring road*, meskipun tidak berada di pusat kota, menurut Berry akan memiliki nilai lahan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi yang lebih dekat dengan pusat kota. Perpotongan *ring road* dan *radial road* tersebut dinamakan *mini peaks*, sedangkan *grand peak* tetap berada di pusat kota dengan nilai lahan paling tinggi. Teori Berry ini terkenal dengan *Circus Tend.*

Teori Berry secara ringkas menyatakan bahwa pola nilai lahan dari pusat kota akan semakin menurun ke arah pinggiran, namun pada titik-titik tertentu yang disebut *mini peaks* (puncak kecil), pola tersebut akan mengalami perubahan. Perubahan tersebut dipengaruhi oleh adanya perpotongan antara *ring road* dan *radial road* (Wahyuningsih, 2008:12). Demikian pula yang terjadi di Kota Semarang, terjadi fenomena-fenomena *mini peak* di beberapa titik tertentu yang dipengaruhi oleh beberapa faktor yang kebanyakan karena adanya daerah industri. Termasuk yang terjadi di Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, hanya saja terjadinya *mini peak* disini dikarenakan oleh keberadaan kampus Universitas Negeri Semarang pada tahun 1990 (Prihanto, 2008:29).

IKIP Semarang, dengan terbitnya Keputusan presiden Nomer 124 Tahun 1999 kemudian bernama Universitas Negeri Semarang yang disingkat UNNES adalah perguruan tinggi negeri yang diselenggarakan oleh Departemen Pendidikan Nasional untuk melaksanakan pendidikan akademik dan profesional dalam sejumlah disiplin ilmu, teknologi, olah raga, seni, dan budaya. Berdasarkan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan No. 278/O/1999 tentang organisasi dan tata kerja UNNES dan No. 255/O/2000 tentang statuta UNNES, nama-nama fakultas di lingkungan UNNES adalah: Fakultas Ilmu Pendidikan,

Fakultas Bahasa dan Seni, Fakultas Ilmu Sosial, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Fakultas Teknik, Fakultas Ilmu Keolahragaan, Fakultas Ekonomi, Fakultas Hukum dan Program Pascasarjana (Buku Informasi UNNES 2008:9). Dengan mendidik 25.323 mahasiswa pada tahun akademik 2009/2010 yang tersebar dalam jenjang program Diploma, Sarjana, dan Pascasarjana (Restra UNNES, 2010:18).

Keberadaan kampus UNNES tersebut secara otomatis juga mempengaruhi dalam berbagai aspek dari segi sosial, budaya dan ekonomi termasuk harga lahan di Kelurahan Sekaran. Harga lahan di Kelurahan Sekaran meningkat pesat seiring perkembangan pembangunan yang pesat untuk memenuhi kebutuhan banyaknya mahasiswa yang berdatangan dari berbagai daerah. Perkembangan pembangunan ini dapat dilihat dari banyaknya perubahan bentuk penggunaan lahan yang mulanya berupa pertanian, perkebunan, tegalan dan lahan kosong menjadi permukiman yang berwujud tempat hunian sementara (kos), layanan fotocopy, warung makan, warnet dan lain-lain sebagai penyedia fasilitas bagi mahasiswa UNNES. Sehingga diperlukan analisis dampak keberadaan kampus UNNES terhadap harga lahan di kelurahan Sekaran, Kec. Gunungpati, Kota Semarang.

Penelitian ini menggunakan data harga lahan di Kelurahan Sekaran dari survey lapangan sebagai data primer dan data-data dari instansi terkait seperti BPN dan Kantor Kelurahan Sekaran sebagai data sekunder untuk melaksanakan penelitian ini. Dengan latar belakang dan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***“Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan Di Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang”***

## **B. Perumusan Masalah**

Penelitian ini mengkaji dampak keberadaan kampus UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, sehingga dirumuskan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut.

1. Bagaimana pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES?
2. Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait adanya UNNES?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui beberapa hal sebagai berikut.

1. Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES,
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Kegunaan Teoritis**

Mengembangkan ilmu geografi yang sesuai dengan penelitian serta menambah referensi pengetahuan dan wawasan keilmuan bagi pembaca tentang harga lahan, khususnya di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.

## **2. Kegunaan Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau masukan untuk pembaharuan data harga lahan untuk kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.

## **E. Penegasan Istilah**

Dalam penelitian ini terdapat beberapa istilah yang perlu dipertegas untuk dapat membatasi isi dari penelitian tersebut. Berikut penegasan istilah dalam penelitian ini:

### **1. Dampak**

Dampak yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pengaruh yang bias terjadi dan bias tidak, baik yang bersifat negatif maupun yang bersifat positif (Soegino, 1987:24 dalam Pratiwi, 2009:9)

### **2. Harga**

Sejumlah uang sebagai alat tukar untuk memperoleh produk atau jasa (Saladin, 2003:95). Sedangkan menurut Buchari (2002:169) harga adalah nilai suatu barang yang dinyatakan dengan uang.

### **3. Lahan**

Lahan dapat diartikan sebagai land settlement yaitu suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya (Bintarto, 1977:134).

#### **4. Harga Lahan**

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977 : 169 dalam Wahyuningsih, 2008:9).

#### **5. Nilai Lahan**

Nilai lahan merupakan suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya (Oetomo, 2006:3). Suatu bidang lahan dalam arti ruang mempunyai beberapa nilai, tergantung dari sudut pandang tertentu. Sudut pandang yang dimaksudkan di sini adalah bahwa sebidang lahan dapat dinilai dari besarnya manfaat yang dapat diperoleh dari tujuan penggunaan lahan itu sendiri.

#### **6. NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak)**

Nilai jual obyek pajak sesuai dengan undang-undang nomor 12 tahun 1985 pasal 1, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi dalam transaksi jual-beli, maka nilai jual objek pajak ditentukan melaluio perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti (BPN, 2006:24).

#### **7. *Self Assessment***

*Self Asessment* dalam perpajakan adalah wewenang kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri pajak

terutang sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan (Suhartono dan Ilyas, 2010:5). *Self assessment* digunakan pemerintah sebagai salah satu sumber yang akurat untuk menentukan besarnya NJOP (Mangkoesobroto, 1992:24).

## **8. Harga Lahan Pasar**

Harga lahan pasar adalah harga hasil transaksi jual beli lahan antara penjual dan pembeli yang merupakan data kunci untuk penilaian lahan bagi lahan di sekitarnya (Cristyanto, 2009:15).

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Keberadaan Universitas Negeri Semarang di Kelurahan Sekaran**

Universitas Negeri Semarang pada awal berdirinya tahun 1950 terletak di kota tua masih berupa lembaga pendidikan guru di atas SMTA yang disiapkan oleh pemerintah kolonial belanda yang diberi nama Middlebaar Onderwizer A Cursus (MO-A) dan Middlebaar Onderwizer B Cursus (MO-B) hingga pada tahun 1960 Kursus MO-A dijadikan Kursus B-I dan kursus MO-B dijadikan Kursus B-II. ([unnes.ac.id/sejarah-singkat/](http://unnes.ac.id/sejarah-singkat/), diunduh tanggal 28 februari 2013).

Pada tahun 1961 Kursus B-I dan Kursus B-II diintegrasikan ke dalam Universitas Diponegoro menjadi sebuah Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan (FKIP). Pada tahun 1963 Jurusan Pendidikan Jasmani yang semula bagian dari kursus B-II dipisah menjadi Sekolah Tinggi Olahraga (STO) yang berdiri di bawah Departemen Olahraga (Buku Informasi UNNES, 2008:8). Sementara FKIP Undip menjalankan program-program di struktur Departemen Perguruan Tinggi dan Ilmu Pengetahuan (PTIP), pada tahun 1962 didirikan pula lembaga pendidikan guru yang baru, yaitu Institut Pendidikan Guru (IPG) dengan tujuan yang sama dengan FKIP. Pada tahun 1963 FKIP dan IPG menjadi IKIP yang setara dengan universitas di dalam lingkungan Departemen PTIP. Tahun 1964 FKIP Undip dirubah menjadi IKIP Yogyakarta cabang Semarang (Restra UNNES, 2010:5).

Pada tahun 1965 untuk mengarahkan perkembangan IKIP Yogyakarta

cabang Semarang mengalami perkembangan yang pesat. Agar perkembangannya lebih terarah IKIP Yogyakarta cabang Semarang dirubah menjadi menjadi IKIP Semarang yang terdiri dari Fakultas Ilmu Pendidikan, Fakultas Keguruan Sastra dan Seni, dan Fakultas Ilmu Sosial, Fakultas Keguruan Ilmu Eksakta, dan Fakultas Keguruan Teknik diperkuat dengan Keputusan Presiden No. 271 tahun 1965 tanggal 14 September 1965 (Buku Informasi UNNES, 2008:9).

Pada tahun 1990 IKIP Semarang pindah dari lokasi awal Kelud ke Sekaran (Prihanto, 2008:29). Pada tahun 1999 IKIP Semarang dengan terbitnya Keputusan presiden Nomer 124 Tahun 1999 kemudian bernama Universitas Negeri Semarang yang disingkat UNNES. Nama-nama fakultas di lingkungan Unnes adalah: Fakultas Ilmu Pendidikan, Fakultas Bahasa dan Seni, Fakultas Ilmu Sosial, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Fakultas Teknik, Fakultas Ilmu Keolahragaan, dan Program Pascasarjana (Restra UNNES, 2010:6).

Kampus UNNES memiliki aset tanah Kampus Sekaran seluas sekitar 1.251.416 m<sup>2</sup>, luasan aset tanah tersebut telah dibangun prasarana gedung yang digunakan untuk ruang perkuliahan 19.941 m<sup>2</sup>, ruang dosen 5.825 m<sup>2</sup>, ruang laboratorium 15.419 m<sup>2</sup>, ruang perpustakaan 5.311 m<sup>2</sup>, ruang administrasi 5.582 m<sup>2</sup>, ruang kegiatan kemahasiswaan 2.520 m<sup>2</sup>, serta bangunan lainya seperti kantin dan masjid diharapkan dapat meningkatkan kualitas pendidikan Indonesia (Buku Informasi UNNES, 2008:9).

UNNES pada awal berdirinya masih belum berpengaruh terhadap ekonomi, sosial, dan budaya di Kelurahan Sekaran, namun seiring banyaknya mahasiswa yang berdatangan untuk menetap sementara atau kos di daerah sekitar Kelurahan Sekaran untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa tersebut maka lambat



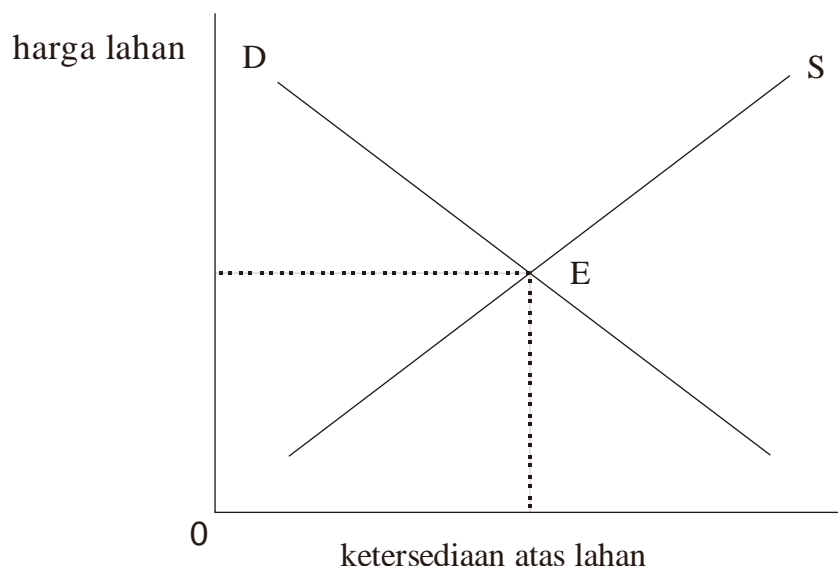
laun keberadaan UNNES berdampak terhadap ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat Kelurahan Sekaran. Dari segi ekonomi masyarakat Kelurahan Sekaran yang awalnya berprofesi sebagai petani atau buruh setelah adanya UNNES banyak penduduk Kelurahan Sekaran yang beralih profesi menjadi pedagang atau di bidang jasa untuk menyediakan kebutuhan mahasiswa yang kos di Kelurahan Sekaran dan sekitarnya ditunjukkan dengan alih fungsi lahan yang sebelumnya berupa tegalan dan sawah menjadi permukiman dan perdagangan (Prihanto, 2008:30)

Keadaan sosial dan budaya di Kelurahan Sekaran setelah adanya UNNES penduduk Kelurahan Sekaran cenderung tidak mengenal satu sama lain walaupun tempat tinggal mereka letaknya berdekatan dan budaya gotong royong sudah mulai luntur, hal ini disebabkan karena penduduk Kelurahan Sekaran didominasi oleh mahasiswa yang kos, sedangkan penduduk asli Kelurahan Sekaran lebih cenderung menjual lahannya karena bernilai tinggi setelah keberadaan UNNES, untuk penduduk asli yang tidak menjual tanahnya cenderung bertempat tinggal di daerah lain atau bertempat tinggal di daerah pinggiran Kelurahan Sekaran, karena lahan yang terletak di Kelurahan Sekaran dijadikan kos dan hanya sesekali pemilik kos datang untuk mengecek keadaan kos.

## **B. Nilai Lahan dan Harga Lahan**

Lahan memiliki kegunaan atau manfaat yang beranekaragam. Secara langsung dan tidak langsung kegiatan manusia berhubungan dengan tanah baik dalam pemakaiannya atau pemilihannya.

Dalam pemanfaatan lahan, selalu dianut pemikiran bahwa lahan yang ditempati adalah lahan yang baik dengan lingkungan yang baik pula, memiliki aksesibilitas tinggi dan seterusnya. Harga lahan menentukan atas permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan (Reksohadiprojo dan Karseno, 1994 dalam Sugiyanto 1994:39). Sesuai dengan teori *Demand Pull Invlasion* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut (Suja'i, 29:2006). Dalam hal ini permintaan akan lahan senantiasa bertambah karena bertambahnya jumlah penduduk. Secara alamiah harga lahan akan meningkat bila permintaan akan lahan juga meningkat sedangkan lahan yang tersedia semakin sedikit seperti pada gambar 2.1 berikut.



Gambar 2.1:Kurva Permintaan dan Penawaran Atas Lahan  
Sumber:Mangkoesoebroto (1992:2)

Gambar 2.1 menunjukkan kurva permintaan dan penawaran atas lahan. Dimana S adalah penawaran, D adalah permintaan dan E adalah titik keseimbangan penawaran dan permintaan.

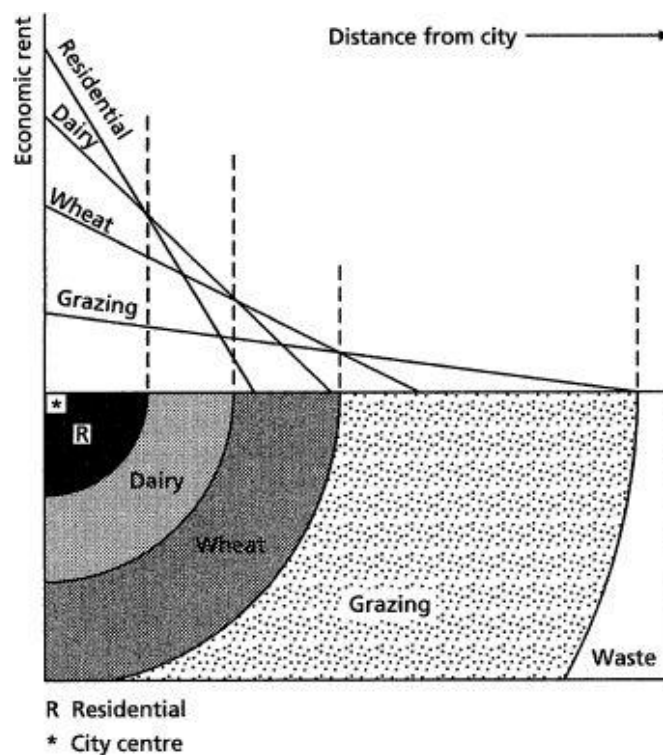
Banyak kegiatan yang membutuhkan lahan yang luas sehubungan dengan kebutuhan dari pemilik lahan tersebut sehingga menambah persaingan dalam mendapatkan lahan. Segala aktivitas manusia memerlukan ruang sekalipun harus dibayar mahal. Kebutuhan ruang tersebut menjadi kebutuhan dasar sehingga lahan menjadi komoditas ekonomi yang dapat dipertukarkan melalui mekanisme tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa lahan mempunyai nilai dan harga.

Nilai lahan merupakan suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya (Oetomo, 2006:3). Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977 : 169 dalam Wahyuningsih, 2008:9). Pengertian tersebut menunjukkan bahwa adanya keterkaitan antara nilai lahan dan harga lahan, dimana semakin tinggi nilai lahan maka harga lahan juga akan tinggi.

Harga lahan tergantung dengan kebutuhan dari masing-masing individu atau perusahaan yang menginginkan suatu lahan. Hal ini yang menyebabkan harga lahan bervariasi (Sugiyanto 1994:39). Dalam sistem perpajakan di Indonesia diterapkan *self assesment* untuk menentukan NJOP sehingga masyarakat dapat secara leluasa dapat menghitung, membayar, dan melaporkan pajak terhitung yang mereka tanggung, namun kadang sistem ini disalahgunakan. Agar pajak yang ditanggung rendah maka biasanya masyarakat menurunkan *self assessment* dari objek pajak yang mereka miliki. Sehingga nilai NJOP yang ditentukan pemerintah lebih rendah dari harga lahan pasar. Harga lahan dalam penelitian ini adalah harga lahan pasar berdasarkan transaksi jual beli lahan yang terjadi di daerah penelitian.

### C. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan

Harga lahan sangat peka terhadap perubahan di sekelilingnya. Hal yang dapat memberi pengaruh kepada perubahan harga lahan disebut juga faktor yang mempengaruhi harga. Hal tersebut mungkin meningkatkan atau merendahkan harga suatu lahan (Oetomo, 2006:31). Von Thunen dalam teorinya *distance decay principle from the center* mengemukakan bahwa nilai lahan akan semakin tinggi bila semakin dekat dengan pusat kota (Yunus, 2000:85). Dari pendapat tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa jarak terhadap pusat kota adalah faktor yang mempengaruhi harga lahan.



Gambar 2.2:Teori *distance decay principle from the center*  
Sumber: Yunus (2000:35)

Dalam jurnal *American Institute of Real Estate Appraisers*, mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan antara lain faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah dan faktor fisik (Wolcott, 1987: 63 dalam Sutawijaya, 2004:72). Sedangkan menurut Puslitbang Badan Pertanahan Nasional (2006:23) terdapat 4 komponen atau faktor penting dan strategis yang mempengaruhi harga lahan yaitu, status tanah, kemanfaatan, aksesibilitas, dan kelembagaan.

Barry menyatakan bahwa terdapat 3 unsur utama yang terkait dengan pola harga lahan yaitu, harga lahan umumnya menurun saat menjauhi pusat kota, terdapat lokasi-lokasi lahan yang berharga tinggi sehubungan dengan jalan lingkar dan pusat-pusat pelayanan, terdapat puncak-puncak harga lahan tertinggi pada sekitar perpotongan urat nadi lalu lintas utama (Yunus, 2005:80).

Situs resmi Kantor Pajak mengemukakan, faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan adalah penggunaan lahan, aksesibilitas, utilitas yang tersedia (jaringan air, listrik, telepon), faktor topografi dan rawan bencana ([http://www.pajak.go.id/lampiran/99PJ6\\_SE67.htm](http://www.pajak.go.id/lampiran/99PJ6_SE67.htm), 2011).

Irmawan (2008) membahas bahwa faktor penentu harga lahan penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas umum, kemiringan lereng, dan pergerakan tanah parameter/indikator penentu harga lahan.

#### 1. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan adalah interaksi manusia dan lingkungan, dimana lingkungan adalah lahan, sedangkan sikap dan tanggapan kebijakan manusia terhadap lahan akan menentukan langkah-langkah aktivitasnya, sehingga akan meninggalkan bekas di atas lahan sebagai petunjuk penggunaan lahan

(Ritohardoyo, 2002:9). Penggunaan lahan yang berupa perdagangan dan jasa dengan penggunaan lahan berupa tegalan tentunya mempunyai harga lahan yang berbeda. Hal ini menunjukkan bahwa penggunaan lahan menjadi salah satu faktor penentu harga lahan.

## 2. Aksesibilitas Lahan

Aksesibilitas lahan adalah tingkat kemudahan lahan dicapai dari tempat lain, yang diukur dari jarak lahan tersebut ke tempat tertentu (Meyliana, 1996 dalam Irmawan, 2008:18). Aksesibilitas akan mempengaruhi harga lahan pada suatu wilayah. Lahan yang mempunyai aksesibilitas tinggi terhadap pusat kota, sekolah, pusat perdagangan, perkantoran akan mempunyai harga yang lebih tinggi dibandingkan lahan yang mempunyai aksesibilitas rendah. Dan daerah yang mempunyai aksesibilitas tinggi penggunaannya akan lebih cepat berkembang dengan daerah yang aksesibilitasnya rendah (Yunus, 2005:61). Aksesibilitas lahan dalam penelitian Irmawan (2008) terdiri dari 6 indikator yaitu,

- a. Jarak terhadap jalan kolektor,
- b. Jarak terhadap pusat perdagangan dan jasa (pasar, pertokoan),
- c. Jarak terhadap fasilitas pendidikan (sekolah, universitas, lembaga bimbingan belajar),
- d. Jarak terhadap tempat layanan kesehatan (puskesmas, poliklinik, laboratorium kesehatan),
- e. Jarak terhadap pusat kota/pemerintahan,
- f. Jarak terhadap tempat ibadah (masjid/gereja).

## 3. Kemiringan lereng

Relief merupakan perbedaan tinggi atau bentuk wilayah suatu daerah termasuk di dalamnya perbedaan kecuraman dan bentuk lereng (Hidayat, 2001 dalam Irmawan 2008:20). Kemiringan lereng merupakan faktor yang mempengaruhi harga lahan suatu daerah.

Kemiringan lereng yang rendah akan lebih diminati karena menunjukkan bahwa daerah tersebut datar dan stabil sebagai tempat hunian yang layak. Sebaliknya jika kemiringan lereng tinggi, maka daerah tersebut topografinya bergelombang sehingga banyak konsumen yang mempertimbangkan untuk memilih daerah yang mempunyai kemiringan lereng yang tinggi.

Daerah yang mempunyai kemiringan lereng rendah akan mempunyai harga lahan yang lebih tinggi daripada daerah yang mempunyai kemiringan lereng tinggi. Hal ini dikarenakan daerah yang mempunyai kemiringan lereng yang rendah memiliki topografi yang relatif datar dan stabil sehingga memiliki resiko yang lebih rendah daripada daerah yang mempunyai tingkat kemiringan lereng yang tinggi.

#### 4. Gerakan Tanah (Longsoran)

Gerakan tanah (longsoran) merupakan proses pergerakan massa tanah atau massa hancuran bantuan penyusun lereng yang bergerak menuruni lerengnya akibat dari terganggunya kestabilan tanah atau bantuan penyusun lereng tersebut (Dinas Pertambangan dan Energi dalam Pratiwi, 2009:18). Gerakan tanah (lonsoran) pada suatu daerah akan mempengaruhi harga lahan di daerah tersebut. Semakin tinggi gerakan tanah (longsoran) di suatu daerah, maka semakin rendah pula harga lahan di daerah tersebut. Sebaliknya jika gerakan

tanah (longsoran) di daerah tersebut rendah, maka harga lahan di daerah tersebut juga akan semakin tinggi.

Lahan di daerah yang mempunyai gerakan tanah (longsoran) yang rendah akan lebih diminati karena mempunyai resiko bahaya yang rendah dan relative stabil sehingga layak sebagai tempat bernaung kegiatan manusia, sedangkan untuk lahan di daerah yang mempunyai gerakan tanah (longsoran) yang tinggi biasanya tidak diminati karena bersifat tidak stabil sehingga mempersulit dalam pembangunan suatu konstruksi, seperti untuk tempat tinggal, jalan, dan sebagainya.

#### 5. Utilitas Umum

Kelengkapan utilitas umum dan sarana rumah tangga sangatlah dibutuhkan dalam kehidupan hari-hari sehingga dapat mempermudah dalam memenuhi kebutuhan manusia, seperti jaringan listrik, jaringan komunikasi dan ketersediaan air bersih. Utilitas umum mempunyai pengaruh terhadap harga lahan dimana semakin banyak tersedia maka harga lahan juga semakin tinggi.

### **D. Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini tidak lepas dari penelitian terdahulu yang menjadi referensi dan acuan dalam penelitian ini. Berikut adalah penelitian sebelumnya yang menjadi referensi dan acuan bagi penelitian ini.

Oetomo (2006) dalam tesis yang berjudul “Analisis Faktor Ruang yang Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah Perkotaan” menemukan 5 faktor inti penentu nilai lahan yaitu, faktor sosial, faktor fisik, faktor ekonomi, faktor pendidikan, dan



konstruksi. Penelitian ini membahas tentang beberapa faktor penentu nilai tanah dan menyimpulkannya menjadi 5 faktor penentu nilai tanah.

Sutawijaya (2004) dalam jurnal ekonomi pembangunan dengan penelitiannya yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang” menyimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi NJOP di Kota Semarang adalah kepadatan penduduk, lebar jalan, jarak ke pusat kota, sarana transportasi, dan bebas banjir. Penelitian ini menyimpulkan dari beberapa pendapat para ahli tentang faktor-faktor penentu nilai tanah yang cocok digunakan di perkotaan

Helmi, Gunawan, dan Suharyadi (2006) Dalam jurnal geografi terbitan UGM dengan penelitiannya berjudul “Zonasi Harga Lahan Permukiman Kota Pontianak dengan Memanfaatkan Citra Ikonos” yang ditulis oleh Helmi, Totok Gunawan, dan Suryadi menyimpulkan bahwa harga lahan permukiman tidak mengikuti zona konsentris tetapi mengikuti rute transportasi. Penelitian ini membahas tentang teknis bagaimana citra ikonos dapat mengidentifikasi penggunaan lahan yang mempengaruhi harga lahan.

Darmawan dan Indriyati (2006) dalam diktat berjudul “Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan” menyimpulkan bahwa status kepemilikan lahan, kemanfaatan lahan, aksesibilitas lahan, dan Kelembagaan sangat berpengaruh terhadap harga dasar tanah di perkotaan. Penelitian ini membahas penentuan harga dasar tanah BPN menggunakan teknik skoring dan persentase.

Mangkoesebroto (1992) dalam penelitiannya yang berjudul “Pengaruh Pasar atas Harga Tanah” mengemukakan bahwa *self assesment* adalah indikator

pasar mengenai harga tanah yang akurat yang membahas tentang selera seseorang yang menentukan harga tanah. Penelitian ini membahas tentang bagaimana harga tanah di pasaran dapat mempengaruhi harga tanah di suatu daerah.

Crisyanto (2009) dalam skripsinya yang berjudul “Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda Untuk Uji Rasionalitas Hasil Estimasi Harga Tanah terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah” membahas tentang adanya hubungan faktor-faktor penentu harga tanah yaitu fisik tanah, lingkungan, dan status kepemilikan tanah dengan harga tanah menggunakan rumus regresi berganda.

Sugiyanto (2004) dalam tesisnya yang berjudul “Pola Harga Lahan di Sepanjang Rencana Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kota Tegal” membahas tentang terjadinya perubahan penggunaan dan kenaikan harga lahan pada daerah penelitian.

Trianingsih (2008) dalam skripsinya yang berjudul “Aplikasi Auto Desk Map 2004 dan Microsoft Excel 2003 untuk Pemetaan Nilai Tanah Berbasis Harga Pasar di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen” membahas tentang teknis aplikasi auto desk map dan microsoft excel untuk membuat peta zonasi nilai tanah di daerah penelitian.

Irmawan (2008) dalam skripsinya yang berjudul “Pemanfaatan Citra Spot 5 untuk Menentukan Harga Lahan Kelurahan Sampangan Kota Semarang” membahas tentang bagaimana kemampuan citra spot 5 dalam mengidentifikasi kelas harga lahan di Kelurahan Sampangan Kota Semarang

Variabel yang digunakan dan kesimpulan dari penelitian sebelumnya yang dijadikan referensi oleh penulis disajikan dalam tabel 2.1.

Tabel 2.1: Penelitian yang digunakan sebagai referensi dalam penelitian ini

No	Nama Penulis	Judul penelitian	Variabel yang digunakan	Hasil
1.	Hening Widi Oetomo (Surabaya, 2006)	Analisis faktor ruangan yang berpengaruh terhadap nilai tanah perkotaan (Tesis)	faktor struktur (luas, lebar depan, arah, bentuk), faktor kejiranan (kelas banjir, kelas jalan, jumlah SD, jarak ke SD, jumlah SMP, jarak ke SMP, jumlah tempat ibadah), faktor lokasi (jarak ke pusat kota, jarak ke pasar, jarak ke jalan utama, jarak ke tiang listrik, jarak ke pipa air)	ditemukan 5 faktor baru (inti) yaitu faktor sosial, faktor fisik, faktor ekonomi, faktor pendidikan dan konstruksi
2.	Adrian Sutawijaya (Semarang, 2004)	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual obyek pajak (NJOP) PBB di kota semarang (Jurnal)	kepadatan penduduk, lebar jalan, jarak ke pusat kota, sarana transportasi, bebas banjir	kepadatan penduduk, lebar jalan, jarak ke pusat kota, sarana transportasi, dan bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah
3.	Helmi, Totok Gunawan, Suharyadi (Pontianak, 2006)	Zonasi harga lahan permukiman kota Pontianak dengan memanfaatkan citra ikonos (Jurnal)	penggunaan lahan, blok permukiman, aksesibilitas lahan, kelengkapan utilitas,	harga lahan permukiman tidak mengikuti zona konsentris tetapi mengikuti rute transportasi
4.	Dalu Agung Darmawan, Indriyati (2006)	Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan (Diktat)	status tanah, kemanfaatan, aksesibilitas, lembaga	variabel sangat berpengaruh terhadap harga tanah
5.	Guritno Mangkoesebroto (1992)	Pengaruh Pasar atas Harga Tanah (Jurnal)	luas tanah, status usaha, lokasi, selera, tingkat teknologi	self assessment adalah indikator pasar mengenai harga tanah yang akurat

6.	Andri Crisyanto (Wonogiri, 2009)	Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda Untuk Uji Rasionalisasi Hasil Estimasi Harga Tanah terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah (Skripsi)	Fisik tanah, lingkungan, status kepemilikan tanah	adanya hubungan faktor-faktor penentu harga tanah dengan harga tanah
7	Sugiyanto (Tegal, 2004)	Pola Harga Lahan di Sepanjang Rencana Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kota Tegal (Tesis)	Letak/lokasi, kelas jalan, kondisi lingkungan	terjadi perubahan penggunaan lahan dan kenaikan harga lahan
8	Lila Trianingsih (Sragen, 2008)	Aplikasi Auto Desk Map 2004 dan Microsoft excel 2003 untuk Pemetaan Nilai Tanah Berbasis Harga Pasar di Kecamatan Sragen Kabupaten sragen (Skripsi)	Fisik tanah, lingkungan, status kepemilikan tanah	pembuatan peta Zonasi Nilai Tanah lebih aplikatif apabila menggunakan Aplikasi Auto Desk Map 2004 dan Microsoft excel 2003
9	Bastian Aji Irmawan (Semarang, 2008)	Pemanfaatan Citra Spot 5 untuk Menentukan Kelas Harga Lahan Kelurahan Sampangan, Kota Semarang (Skripsi)	Penggunaan lahan, Aksesibilitas Lahan, Kemiringan lereng, Gerakan tanah, Kelengkapan utilitas umum	Citra spot 5 memiliki kemampuan dalam mengidentifikasi kelas harga lahan

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan data yang *objektif, valid, dan reliable* dengan tujuan dapat menemukan, membuktikan, dan mengembangkan suatu pengetahuan sehingga bisa digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah (Mizanudin, 2011:28).

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian tentang dampak keberadaan UNNES terhadap harga lahan ini mengambil lokasi di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang yang mempunyai 7 RW (Rukun Warga), 26 RT (Rukun Tetangga) dan dibagi menjadi 5 dukuh yaitu, Dukuh Sekaran, Dukuh Banaran, Dukuh Persen, Dukuh Bandardowo, dan Dukuh bangkong (Monografi Kelurahan Sekaran, 2012) dengan luas 580,75 Ha (BPN, 2006).

#### **B. Populasi**

Populasi adalah himpunan individu atau obyek yang banyaknya terbatas atau tidak terbatas. Himpunan atau obyek yang terbatas adalah himpunan individu atau obyek yang dapat diketahui atau diukur dengan jelas jumlah maupun batasnya (Tika, 2000:24). Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik lahan dari lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang dengan jumlah 453 orang (BPN, 2011).

### C. Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti (Arikunto, 2002:109). Kerja lapangan diperlukan untuk mengetahui tingkat ketelitian serta mendapatkan data harga lahan di lapangan. Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *Purposive Sampling* yaitu Pemilihan sekelompok subjek didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya (Yunus, 2000), dikombinasikan dengan teknik pengambilan sampel *snowball sampling* untuk mengetahui persebaran sampel.

Teknik *Snowball sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan sistem jaringan responden dengan ciri-ciri tertentu sesuai kepentingan penelitian. Mulai dari mewawancarai satu responden. Kemudian, responden tersebut akan menunjukkan responden lain dan responden lain tersebut akan menunjukkan responden berikutnya. Hal ini dilakukan secara terus-menerus sampai dengan terpenuhinya jumlah anggota sampel yang diinginkan oleh peneliti (www.wikipedia.com, 2012). Dengan menggunakan metode pengambilan sampel tersebut diharap dapat memudahkan dalam proses penelitian ini, karena data yang dibutuhkan dalam penelitian ini bersifat lampau yang sebagian besar hanya dapat dilakukan dengan proses wawancara.

Pengambilan jumlah sampel dibagi menjadi tiap-tiap Dukuh di Kelurahan Sekaran menurut luas lahan dari masing-masing dukuh. Persebaran pengambilan sampel memperhatikan proporsi jumlah sampel dalam populasi sehingga semua dapat terwakili dan pengambilannya dilakukan menggunakan

teknik *snowball sampling*.

Jumlah sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan menggunakan Rumus Slovin untuk mempermudah proses penelitian karena telah diketahui data-data yang diperlukan dalam Rumus Slovin yaitu jumlah pemilik lahan di Kelurahan Sekaran. Selain itu rumus slovin dapat digunakan dalam penelitian dengan jumlah lebih dari 100. Dengan jumlah Populasi 453 maka rumus slovin dapat digunakan dalam penelitian ini. Adapun Rumus Slovin yang digunakan dalam pengambilan jumlah sampel adalah sebagai berikut,

$$n = N / (1 + N \cdot e^2)$$

Keterangan:

$n$  = Number of samples(jumlah sampel)

$N$  = Total population(jumlah seluruh anggota populasi)

$e$  = Error tolerance(toleransi terjadinya galat,tarafsignifikansi antara 0,05-0,1)

( <http://tatangmanguny.wordpress.com/2010/04/19/ukuran-sampel-rumus-slovin/>,  
diunduh tanggal 7 juli 2012).

Jumlah pemilik lahan di Kelurahan Sekaran adalah 453 orang (BPN, 2011) setelah diolah menggunakan rumus slovin maka jumlah sampel yang diambil adalah 83. Persebaran jumlah sampel penelitian ini dapat dilihat pada tabel 3.1.

Tabel 3.1:Tabel Proporsi Jumlah Sampel Tiap Dukuh

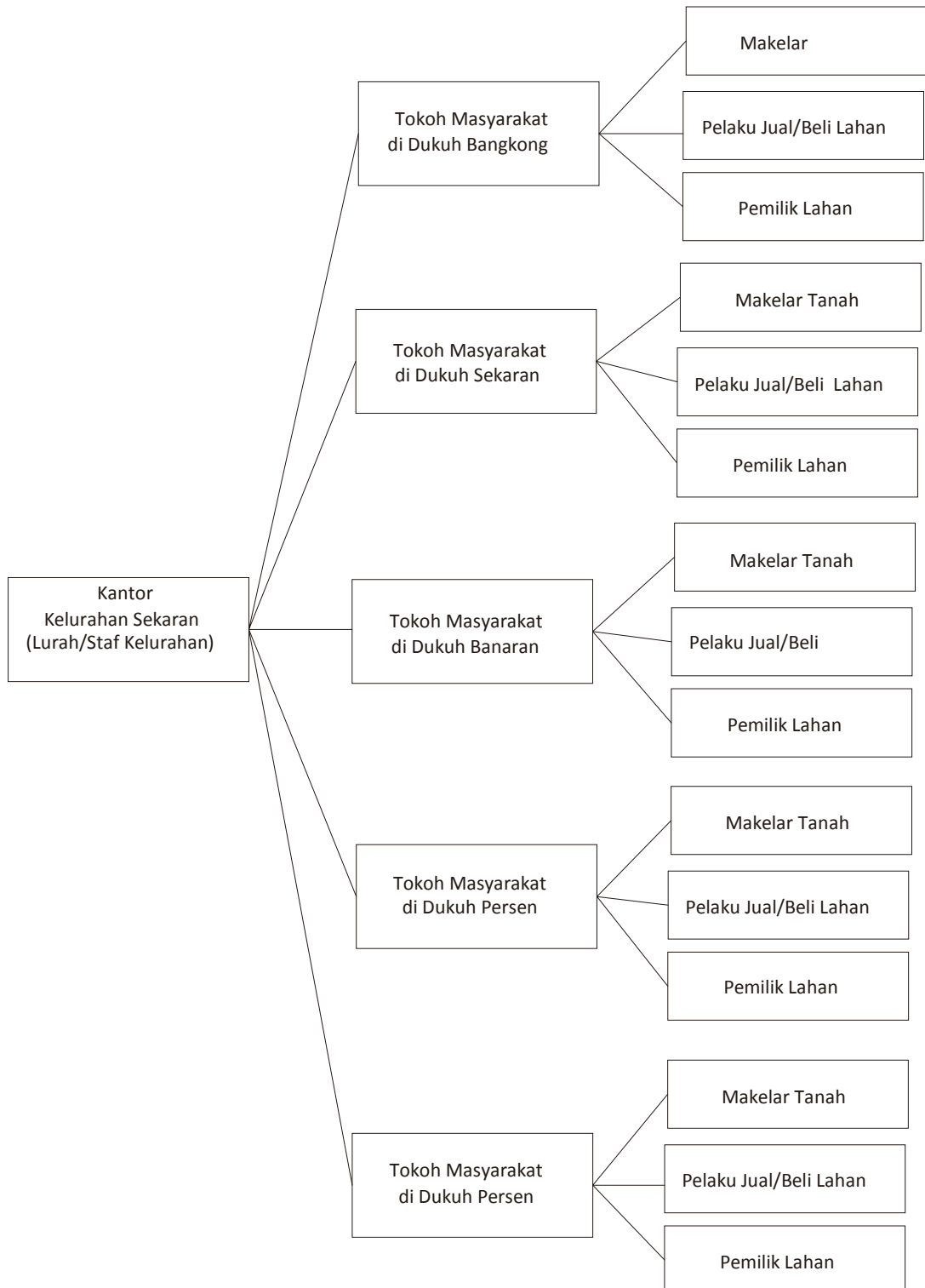
No.	Dukuh	Luas (dalam Ha)	Persentase	Jumlah Sampel
1	Sekaran	148,67	25,6%	21
2	Banaran	303,15	52,2%	43
3	Persen	55,17	9,5%	8
4	Bangkong	30,20	5,2%	4
5	Bandardowo	43,56	7,5%	6
	Jumlah	580,75	100%	82

Sumber:olah data peta persebaran TPS Kelurahan Sekaran

Penentuan persebaran sampel per dukuh digunakan teknik *snowball sampling* dengan kriteria pada penduduk Kelurahan Sekaran yang benar-benar mengetahui kondisi Kelurahan Sekaran dari sebelum adanya UNNES hingga pengaruhnya terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran meliputi para pegawai pemerintahan, orang yang dituakan di Kelurahan Sekaran, makelar tanah yang mengetahui kondisi harga lahan di Kelurahan Sekaran ,warga Kelurahan Sekaran yang pernah bertransaksi dengan menjual atau membeli lahan di Kelurahan Sekaran serta penduduk asli Kelurahan Sekaran yang sudah menjadi pemilik lahan di Kelurahan Sekaran dari sebelum dan sesudah adanya UNNES.

Teknik *Snowball Sampling* dilakukan dengan cara datang ke Kantor Kelurahan Sekaran dan meminta rekomendasi sesuai karakteristik sampel yang diinginkan untuk dijadikan sampel dari tiap dukuh di Kelurahan Sekaran kemudian sampel yang direkomendasikan oleh Kantor Kelurahan Sekaran tersebut merekomendasikan sampel lain yang sesuai dengan kriteria sampel penelitian. Seterusnya hingga sesuai jumlah proporsi sampel tiap dukuh terpenuhi seperti skema pada gambar 3.1 berikut.





Gambar 3.1:Skema Langkah Teknik *Snowball Sampling*

#### D. Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah objek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian dalam suatu penelitian (Arikunto, 2002:96). Dalam penelitian ini variabel yang ditentukan adalah sebagai berikut.

a. Variabel Bebas (X)

Variabel bebas dalam penelitian ini berupa variabel faktor-faktor penentu harga lahan di Kelurahan Sekaran.

b. Variabel Terikat (Y)

Variabel terikat dalam penelitian ini berupa variabel harga lahan tahun 1989 sampai 2012 di Kelurahan Sekaran.

Variabel bebas dalam penelitian ini dijabarkan lagi menjadi sebagai berikut.

### **1. Status kepemilikan Lahan**

Status kepemilikan lahan merupakan salah satu faktor penting dalam penentuan harga lahan. Harga lahan akan tinggi apabila status lahan tersebut jelas apabila memiliki sertifikat dari instansi terkait yang berpengaruh di wilayah tersebut dan harga lahan akan lebih kecil apabila sertifikat akan kepemilikan lahan tidak lengkap, karena sertifikat kepemilikan lahan menjadi tolok ukur atas kejelasan kepemilikan lahan tersebut secara hukum (Darmawan dan Indriyati, 2006:24). Mengacu pada Puslitbang BPN (2006) status kepemilikan lahan dalam penelitian ini dibedakan menjadi 4 kriteria berikut.

- a. Sertifikat hak milik
- b. Sertifikat hak guna
- c. Sertifikat guna usaha
- d. Belum bersertifikat

## **2. Penggunaan lahan**

Penggunaan lahan adalah pengelolaan lahan berdasarkan penggunaannya. Lahan digunakan untuk berbagai macam kegiatan dengan berbagai macam alasan. Mengacu pada Puslitbang BPN dan mempertimbangkan kondisi tempat penelitian, penelitian ini menggunakan 4 kriteria penggunaan lahan yaitu sebagai berikut.

- a. Permukiman
- b. Tegalan
- c. Sawah
- d. Semak belukar

## **3. Aksesibilitas lahan**

Aksesibilitas suatu lahan adalah faktor penting bagi keberadaan suatu lahan, keterjangkauan suatu lahan terhadap fasilitas-fasilitas umum dan kelas jalan membuat harga suatu lahan menjadi tinggi (Oetomo, 2006:34). Mengacu pada penelitian Irmawan (2008) dan mempertimbangkan kondisi Kelurahan Sekaran aksesibilitas lahan dalam penelitian ini diuraikan menjadi sebagai berikut.

- a. Kendaraan yang dapat melintas

Kendaraan apa saja yang dapat melintas di jalan yang terdekat lahan yang diteliti. Dimana semakin banyak jalan tersebut dapat dilalui jenis kendaraan maka aksesibilitasnya semakin bagus. Jalan tersebut dikelompokkan menjadi bis/truk, mobil, motor dan tidak dapat dilalui kendaraan bermotor.

- b. Jarak terhadap jalan kolektor

Jarak antara lahan yang diteliti terhadap jalan kolektor yang ada di Kelurahan Sekaran yaitu jalan Taman Siswa.

c. Jarak terhadap UNNES

Jarak antara lahan yang diteliti terhadap UNNES

d. Jarak terhadap pusat perdagangan dan jasa

Jarak antara lahan yang diteliti terhadap pusat perdagangan dan jasa yang dalam penelitian ini adalah Pasar Krempyeng.

e. Jarak terhadap fasilitas pendidikan

Jarak lahan yang diteliti terhadap fasilitas pendidikan seperti sekolah, perguruan tinggi atau lembaga bimbingan belajar.

f. Jarak terhadap tempat layanan kesehatan

Jarak lahan yang diteliti terhadap layanan kesehatan seperti puskesmas, poliklinik, posyandu.

g. Jarak terhadap pusat pemerintah

Jarak lahan yang diteliti terhadap pusat pemerintahan di daerah penelitian yang dalam penelitian ini adalah kantor Kelurahan Sekaran

h. Jarak terhadap tempat ibadah

Jarak lahan yang diteliti terhadap fasilitas peribadahan seperti masjid atau gereja.

#### **4. Kemiringan lereng**

Kemiringan lereng suatu lahan berpengaruh terhadap harga lahan karena dilihat dari kemiringannya akan berpengaruh terhadap kemudahan suatu lahan untuk digunakan atau dibangun sesuai kepentingan, selain itu kemiringan

lereng suatu lahan mempengaruhi tingkat kekokohan suatu lahan, semakin miring suatu lahan semakin mudah longsor. Mengacu pada Dinas Pertambangan Provinsi Jawa Tengah dalam penelitian Pratiwi (2009) dan mempertimbangkan kondisi Kelurahan Sekaran kemiringan lereng dalam penelitian ini dibedakan menjadi,

- a. Rendah (kemiringan 0-8%)
- b. Sedang (kemiringan 8%-15%)
- c. Tinggi (kemiringan 15%-25%)
- d. Sangat tinggi (kemiringan 25%>).

## **5. Utilitas umum**

Kelengkapan utilitas umum termasuk suatu hal yang mempengaruhi harga suatu lahan, semakin baik utilitas yang tersedia maka harga lahan juga akan semakin tinggi. Mengacu pada Puslitbang BPN (2006) dengan melihat kondisi lahan di Kelurahan Sekaran, kelengkapan utilitas umum dalam penelitian ini dibagi menjadi:

### **a. Ketersediaan air**

Air adalah kebutuhan manusia sehari-hari tentunya ketersediaan akan air bersih menjadi dambaan setiap orang, tentunya bila pada suatu lahan tersedia air bersih yang layak maka harga lahanya juga ikut naik.

### **b. Jaringan listrik**

Listrik tidak pernah lepas dari kehidupan manusia dalam kegiatan sehari-hari di kelurahan sekaran, keberadaan dan jaringan listrik dalam akan mempengaruhi harga lahan

### **c. Jaringan Komunikasi**

Jaringan komunikasi dalam penelitian ini adalah keberadaanya jaringan telepon dan jaringan internet, walaupun bukan merupakan kebutuhan yang dianggap primer namun jaringan komunikasi turut mempengaruhi harga lahan.

### **E. Metode Pengumpulan Data**

Data yang diambil dalam penelitian ini adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, kemiringan lereng, dan utilitas umum pada tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, dan 2012 karena mempertimbangkan sumber data yang valid.

Tahun 1989 merupakan tahun sebelum berdirinya UNNES untuk mengetahui seberapa besar dampak keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran maka perlu diambil data sebelum berdirinya UNNES yang diambil dari hasil wawancara. Tahun 1994 adalah tahun dimana UNNES mulai beroperasi secara keseluruhan di Kelurahan Sekaran, sehingga perlu diambil data pada tahun 1994, selain itu penelitian ini mengacu pada sumber peta RBI lembar Jatingaleh yang datanya menunjukkan tahun 1994 di Kelurahan Sekaran. Diambil data dari tahun 2003 karena dalam penelitian ini mengacu pada informasi citra *quickbird* tahun 2003 yang diambil dari *Google Earth* begitu pula dengan tahun 2009 dan 2010, sedangkan untuk tahun 2006 penulis mengambil sumber data dari peta penggunaan lahan Kota Semarang tahun 2006 dari BPN sebagai sumber. Untuk tahun 2011 dan tahun 2012 data diambil dari hasil wawancara, selain itu data ini dibutuhkan karena perkembangan harga lahan yang pesat pada tahun tersebut.

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah sebagai berikut .

### **1. Teknik Pemetaan**

Pemetaan merupakan tahapan yang harus dilakukan dalam pembuatan peta yang dilakukan untuk mengumpulkan data dan penyajian data dalam bentuk peta (Juhadi dan Liesnor, 2001:48). Sedangkan interpretasi peta digunakan untuk mengidentifikasi peta harga lahan di Kelurahan Sekaran sebelum keberadaan UNNES dan setelah keberadaan UNNES.

### **2. Teknik Dokumentasi**

Metode Dokumentasi digunakan untuk mendapatkan berbagai informasi yang berkaitan dengan variabel penelitian yang didapat dari catatan, buku, surat kabar, jurnal, maupun data-data instansi yang terkait. Data dari dokumentasi digunakan untuk melacak informasi dampak keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran dan digunakan untuk memperoleh informasi, memahami, dan memecahkan masalah yang terjadi tentang perubahan pola harga lahan yang terjadi di Kelurahan Sekaran dikarenakan keberadaan UNNES.

Teknik pengumpulan data yang diperlukan dengan cara mendatangi instansi terkait untuk memperoleh data yang relevan. Adapun instansi yang dirasa relevan dengan tujuan penelitian ini adalah BAPEDDA Kota Semarang, Kantor Pertanahan Kota Semarang, BPN Jawa Tengah, BPS Propinsi Jawa Tengah, Kantor Kelurahan Sekaran, Kantor Kecamatan Gunungpati dan sebagainya. Data yang diperoleh adalah data harga pasar dari lahan di Kelurahan Sekaran yang merupakan data sekunder. Dimana data-data tersebut

dapat diperoleh dari arsip-arsip atau dokumen-dokumen seperti data penggunaan lahan, data harga lahan, serta monografi kelurahan Sekaran.

### **3. Teknik Observasi**

Metode observasi ini digunakan untuk mendapatkan data atau keterangan mengenai gambaran kondisi fisik lahan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini dan memperoleh data yang tidak bisa didapatkan dari metode dokumentasi yaitu berupa peta atau data sebagai pelengkap data-data harga lahan di Kelurahan Sekaran. Dengan cara terjun langsung ke lapangan maka akan didapat data yang lebih lengkap sebagai referensi penyusunan penelitian ini.

### **4. Teknik Wawancara**

Wawancara (*interview*) adalah suatu bentuk komunikasi verbal, semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi. Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan pada tujuan penelitian. Pada umumnya dua orang atau lebih hadir secara fisik dalam proses tanya jawab dan masing-masing pihak dapat menggunakan saluran-saluran komunikasi secara wajar dan lancar (Nasution dalam Tika, 2005:49). Dalam penelitian ini metode wawancara digunakan untuk mencari keterangan status kepemilikan lahan, aksesibilitas lahan, penggunaan lahan, kelengkapan utilitas umum dan harga lahan di Kelurahan Sekaran dari tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, dan 2012 yang didapat dari pemilik lahan dan diperkuat dengan pendapat pegawai pemerintahan khususnya pegawai Kantor Kelurahan Sekaran, makelar tanah, pelaku jual beli lahan dan warga Kelurahan Sekaran yang dituakan yang



mengerti tentang fenomena naiknya harga lahan di Kelurahan Sekaran dikarenakan keberadaan UNNES.

#### **F. Metode Analisis**

Mempertimbangkan tujuan dari penelitian ini maka penulis menggunakan Metode analisis secara kualitatif dengan mengamati *tren* harga lahan di Kelurahan Sekaran, yaitu mengamati perubahan pola harga lahan dilihat dari perkembangan daerah tersebut secara keruangan (*Spatial*) yang mengacu pada variabel yang sudah ditentukan sebelumnya yaitu, status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, kemiringan lereng, dan kelengkapan utilitas umum menggunakan aplikasi SIG (sistem informasi geografis).

Data yang terkumpul mengenai harga lahan maka akan dibuat peta klasifikasi harga lahan. Dari peta Klasifikasi harga lahan yang telah dibuat kemudian peta tersebut dibandingkan dari tahun ke tahun dan dari data tersebut maka akan kita ketahui pola perubahan harga lahan yang terjadi di Kelurahan Sekaran.

Dalam penelitian ini untuk mengetahui seberapa besar pengaruh faktor-faktor penentu harga lahan di Kelurahan Sekaran, penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dengan menganalisis harkat lahan tiap faktor penentu harga lahan dengan harga lahan di setiap dukuh di Kelurahan Sekaran.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

## 1. Teknik Analisis SIG (Sistem Informasi Geografis)

SIG (sistem informasi geografis) merupakan sistem komputer yang memiliki 4 kemampuan dalam menangani data yang bereferensi geografi yaitu masukan, manajemen data, analisis dan manipulasi data, serta keluaran (Aronoff, 1989:32). Pengolahan data menggunakan metode analisis SIG dalam penelitian ini menggunakan software Arc View versi 3.3. Adapun beberapa fungsi SIG dalam Arc View versi 3.3 yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

### a. Fungsi buffering

Fungsi ini akan menghasilkan data spasial baru yang berbentuk poligon atau zone dengan jarak tertentu dari data spasial yang menjadi data masukan. Poligon tunggal maupun poligon berlapis berdasarkan ketentuan jarak yang dibuat. Setiap poligon yang dibentuk dapat diberikan nilai atau skor tertentu sesuai keperluan analisa (Prahasta, 2005:14). Fungsi ini digunakan untuk mempermudah dalam analisis *Scoring* aksesibilitas lahan Kelurahan Sekaran.

### b. Fungsi Interpolasi

Fungsi ini menghasilkan data spasial baru atau zone dengan jarak tertentu dari data yang menjadi data masukan. setiap area yang terbentuk memiliki karakteristik yang sama sesuai keperluan analisa (As-Syakur, 2006 dalam Mizanudin, 2011:27). Dalam penelitian ini fungsi interpolasi digunakan untuk membuat peta zonasi harga lahan.

### c. Fungsi Overlay

Fungsi ini menghasilkan data spasial baru dari penggabungan minimal dua data spasial yang menjadi data masukan. Dalam fungsi overlay bisa digunakan fungsi matematis tertentu untuk penyesuaian data atribut (Prahasta, 2005:39). Data yang di overlay dalam penelitian ini adalah peta penggunaan lahan yang bersifat *time series*.

## **2. Teknik Analisis Keruangan (*Spatial Approach*)**

Metode analisis keruangan (*Spatial Approach*) merupakan metode yang menekankan analisisnya pada eksistensi ruang (*space*) yang berfungsi untuk mengakomodasikan kegiatan manusia (Yunus, 2008:46). Metode analisis keruangan yang dipakai dalam penelitian ini adalah *Spatial Pattern Analysis*. Metode analisis keruangan ini bertujuan untuk mendeskripsikan pola perubahan harga lahan yang terjadi di Kelurahan Sekaran terkait keberadaan UNNES dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

*Spatial Pattern Analysis*, penekanan utama dari analisis ini adalah pada sebaran elemen-elemen pembentuk ruang. Taraf awal adalah identifikasi mengenai aglomerasi sebarannya dan kemudian dikaitkan dengan upaya menjawab *geographic question* yaitu *what, where, when, why* dan *how* yang biasa dikenal dengan 5W dan 1H (Pratiwi, 2009:26).

## **3. Teknik Pengharkatan (*Scoring*)**

Pengharkatan (*Scoring*) digunakan untuk mengetahui kualitas suatu lahan menurut kegunaannya. Dalam penelitian ini pengharkatan dilakukan untuk menganalisis kenaikan harga suatu lahan dari tahun ke tahun, dengan cara dari zonasi harga lahan yang terbentuk maka akan diambil sampel yang dapat mewakili zonasi tersebut kemudian diamati menggunakan *scor* menurut

variable-variabel yang telah ditentukan. Harkat yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Status kepemilikan lahan menggunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3.2:Harkat Status Kepemilikan Lahan

No.	Kelas Kepemilikan Lahan	Kriteria Kepemilikan Lahan	Harkat
1	A	Sertifikat hak milik	4
2	B	Sertifikat hak guna	3
3	C	Sertifikat guna usaha	2
4	D	Belum bersertifikat	1

Sumber :Puslitbang BPN (2006)

Kelas penggunaan lahan menggunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3.3:Harkat Penggunaan Lahan

No.	Kelas Penggunaan Lahan	Kriteria Penggunaan Lahan	Harkat
1	I	Permukiman	4
2	II	Tegalan	3
3	III	Sawah	2
4	IV	Semak belukar	1

Sumber: Puslitbang BPN (2006) dengan modifikasi

Parameter kemiringan lereng digunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3.4:Harkat dan Kriteria Kemiringan Lereng

No.	Parameter Kemiringan Lereng	Kriteria Kemiringan Lereng	Harkat
1	Rendah (datar)	0-2%	4
2	Sedang (landai sampai agak miring)	2-15%	3
3	Tinggi (miring)	15%-25%	2
4	Sangat Tinggi (terjal)	25%>	1

Sumber: Irmawan (2008) dengan modifikasi

Parameter utilitas umum digunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3.5:Harkat dan Kriteria Utilitas Umum

No.	Kriteria Utilitas Umum	Harkat
1	terdapat jaringan komunikasi, air dan komunikasi	4
2	terdapat 2 dari kriteria di atas	3
3	terdapat 1 dari kriteria di atas	2
4	tidak terdapat utilitas umum	1

Sumber:Puslitbang BPN (2006) dengan modifikasi

Parameter aksesibilitas lahan digunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3.6:Harkat Aksesibilitas Lahan

No.	Parameter Aksesibilitas Lahan	Kriteria Aksesibilitas Lahan	Harkat
1	Lebar Jalan	bisa dilalui bis/truk	4
		bisa dilalui mobil	3
		bisa dilalui motor	2
		tidak dapat dilalui kendaraan bermotor	1
2	Jarak terhadap UNNES	< 50 m	4
		50-150 m	3
		150-500 m	2
		>500 m	1
3	Jarak terhadap jalan kolektor	< 50 m	4
		50-150 m	3
		150-500 m	2
		>500 m	1
4	Jarak terhadap pusat perdagangan dan jasa	< 50 m	4
		50-150 m	3
		150-500 m	2
		>500 m	1
5	Jarak terhadap fasilitas pendidikan	< 50 m	4
		50-150 m	3
		150-500 m	2
		>500 m	1
6	Jarak terhadap tempat layanan kesehatan	< 50 m	4
		50-150 m	3
		150-500 m	2
		>500 m	1
7	Jarak terhadap Pusat Pemerintahan	< 50 m	4
		50-150 m	3
		150-500 m	2
		>500 m	1
8	Jarak terhadap Sarana Peribadahan	< 50 m	4
		50-150 m	3
		150-500 m	2
		>500 m	1

Sumber: Meyliana (1996) dalam Irmawan (2008:19) dengan modifikasi

Beberapa harkat dari variabel yang digunakan dimodifikasi untuk menyesuaikan dengan kondisi lokasi penelitian agar berkesinambungan dengan

proses analisis penelitian.

#### **4. Teknik Analisis Deskripsi**

Analisis deskripsi digunakan untuk mendeskripsikan hasil dari teknik analisis *spacial approach*. Analisis ini digunakan setelah pola perubahan harga lahan dihasilkan dalam bentuk peta dan data, sehingga diketahui pengaruh keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati yang kemudian diterjemahkan ke dalam bahasa yang lebih mudah untuk dimengerti dan dipahami.

#### **G. Langkah-langkah penelitian**

Langkah pertama dalam penelitian ini adalah mempelajari dan mengumpulkan data karakteristik fisik maupun sosial dari daerah penelitian yaitu Kelurahan Sekaran yang meliputi penggunaan lahan, kelengkapan fasilitas umum, kondisi kependudukan dan batas-batas administrasi.

Langkah selanjutnya adalah pengambilan titik sampel yang menggunakan metode *purposive sampling*, sampel yang diambil adalah lahan yang berada di Kelurahan Sekaran yang memiliki karakteristik dan harga lahan dapat mewakili fenomena perubahan pola harga lahan di Kelurahan Sekaran terkait keberadaan UNNES dengan mewawancarai penduduk sekaran yang benar-benar mengetahui kondisi Kelurahan Sekaran dari sebelum adanya UNNES hingga pengaruhnya terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran.

Wawancara ditujukan kepada warga Kelurahan Sekaran yang meliputi

pemilik lahan, para pegawai pemerintahan, orang yang dituakan di Kelurahan Sekaran, makelar tanah yang mengetahui kondisi harga lahan di Kelurahan Sekaran serta penduduk asli Sekaran yang sudah menjadi penduduk Kelurahan Sekaran dari sebelum dan sesudah adanya UNNES.

Penentuan persebaran titik sampel menggunakan teknik *snowball sampling* yang diolah menggunakan aplikasi SIG. Setelah menentukan sampel-sampel yang akan diambil maka akan digunakan metode wawancara untuk memperoleh data yang diperlukan. Data yang diambil dari sampel menekankan pada variabel-variabel yang sudah ditentukan sebelumnya yaitu perubahan harga lahan, penggunaan lahan, status kepemilikan lahan, aksesibilitas lahan, dan utilitas lahan dari tahun sebelum dan sesudah keberadaan UNNES di Kelurahan Sekaran. Untuk mendapatkan data yang lebih akurat data wawancara yang diambil dari sampel di lapangan lahan akan dicocokkan lagi menggunakan interpretasi citra dan data sekunder dari instansi-instansi pemerintah yang terkait seperti Kantor Kelurahan Sekaran, BPN kota Semarang, BAPEDDA dan lain-lain.

Data harga lahan yang diperoleh kemudian diolah menggunakan fungsi interpolasi pada aplikasi SIG, fungsi ini digunakan untuk membuat peta zonasi harga lahan Kelurahan Sekaran sebelum dan sesudah keberadaan UNNES, sehingga dapat dibandingkan perubahan pola harga lahan di Kelurahan Sekaran terkait keberadaan UNNES.

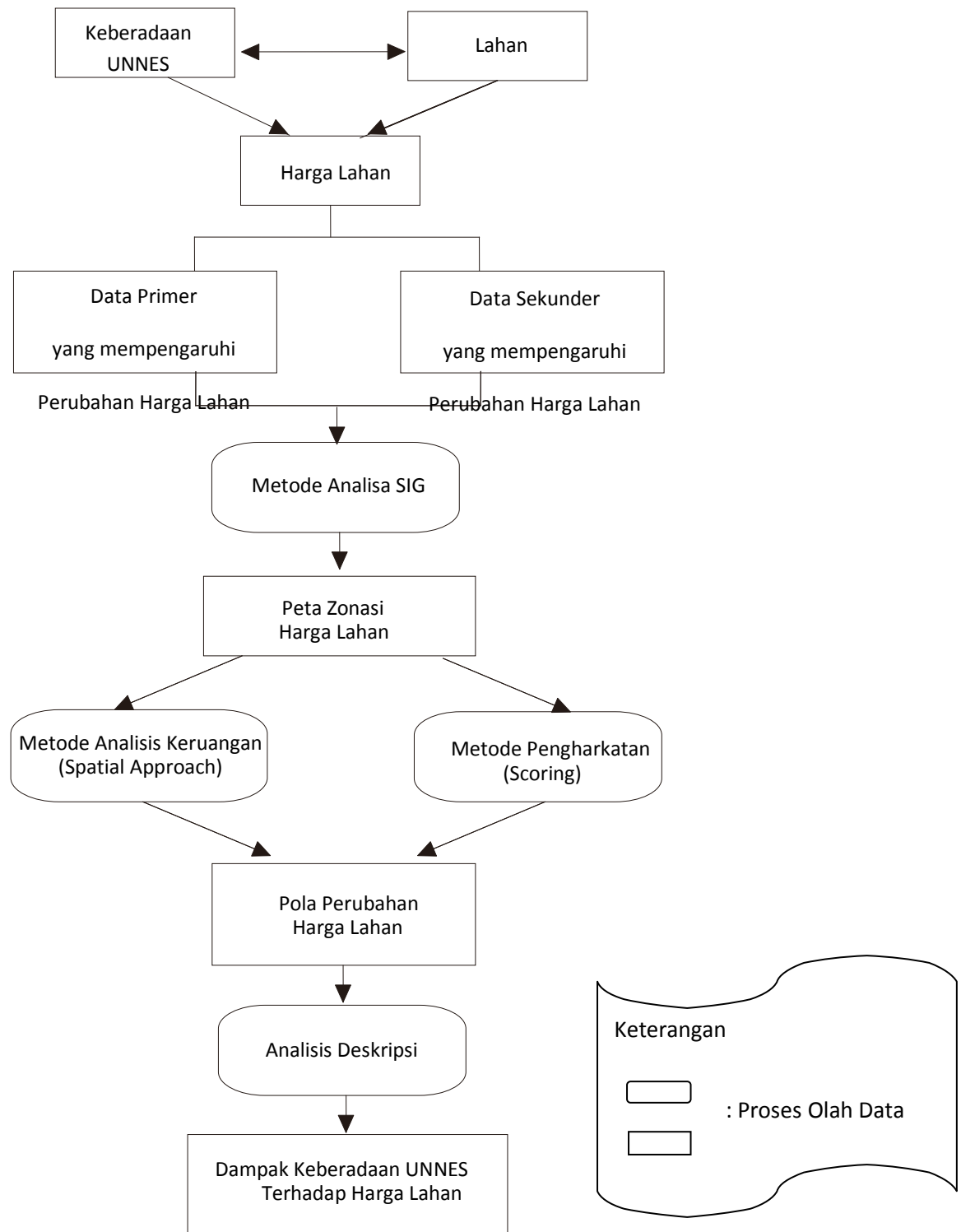
Penelitian kemudian berlanjut pada teknik analisis *spasial approach*, dari perubahan pola harga lahan tersebut kemudian diamati faktor-faktor yang mempengaruhinya menggunakan variabel-variabel yang telah ditentukan dengan

teknik scoring. Penggunaan teknik scoring sendiri menyesuaikan dengan harkat yang telah ditentukan pada variabel-variabel yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran yang diteliti, kemudian skor tiap sampel akan dibandingkan dengan harga lahan tiap tahunnya yang akan menunjukkan dampak keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran selanjutnya data yang akan dijelaskan secara deskriptif agar lebih mudah dimengerti dan dipahami.

\

## **H. Kerangka Pemikiran**





Gambar 3.2:Skema Kerangka Penelitian

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

Hasil penelitian yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data-data primer dan sekunder. Meliputi kondisi umum daerah penelitian, kondisi fisik, kondisi kependudukan, kondisi sosial ekonomi, jaringan infrastruktur, penggunaan lahan, dan pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.

##### **1. Gambaran Umum Daerah Penelitian**

Secara astronomis berdasarkan peta penggunaan lahan kota Semarang tahun 2006 yang dibuat oleh BPN RI, wilayah Kelurahan Sekaran terletak pada  $7^{\circ}5'15''$  Lintang Selatan sampai  $7^{\circ}5'29''$  Lintang Selatan dan pada  $110^{\circ}28'11''$  Bujur Timur sampai  $110^{\circ}28'11''$  Bujur Timur dengan luas wilayah 580,75 Ha. Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang secara administrasi dibatasi oleh,

- a. Sebelah utara : berbatasan dengan Kelurahan Sukorejo,
- b. Sebelah timur : berbatasan dengan Kelurahan Srandol Kulon,
- c. Sebelah selatan : berbatasan dengan Kelurahan Patemon,
- d. Sebelah barat : berbatasan dengan Kelurahan Kalisegoro.

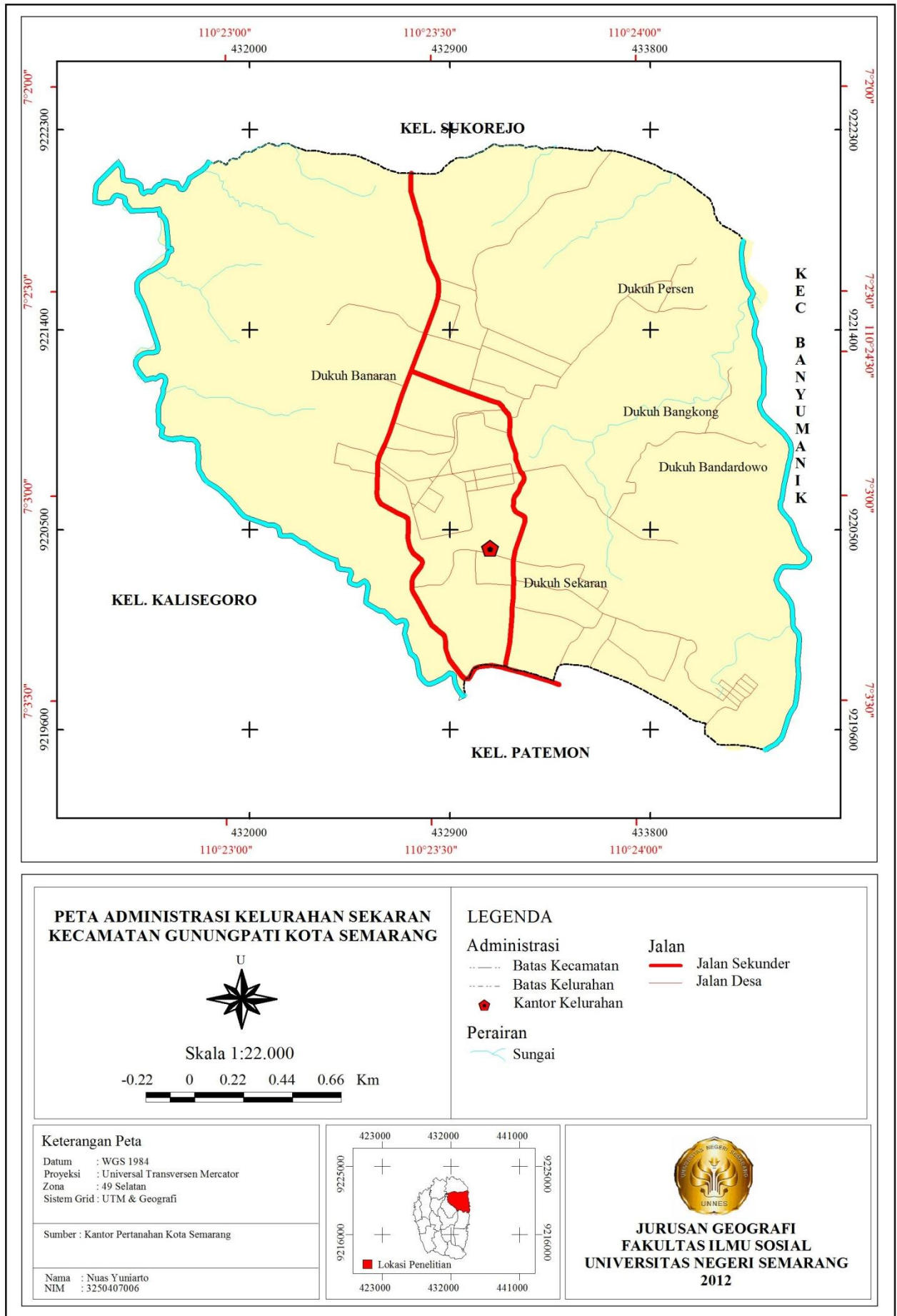
Menurut Monografi Kelurahan Sekaran (2012), Kelurahan Sekaran terbagi menjadi 5 dukuh yaitu Dukuh Sekaran, Dukuh Banaran, Dukuh Persen, Dukuh Bandardowo dan Dukuh Bangkong. Sedangkan pembagian Rukun Warga (RW) di kelurahan Sekaran dibagi menjadi 7 RW dan Rukun Tetangga (RT) di Kelurahan Sekaran dibagi menjadi 26 RT.

Dukuh Sekaran merupakan pusat kegiatan masyarakat Kelurahan Sekaran karena dilalui oleh Jalan Kolektor Taman Siswa. yang menyebabkan daerah ini paling baik infrastrukturnya dibanding dengan dukuh-dukuh di Kelurahan Sekaran yang lain. Letaknya di bagian Selatan Kelurahan Sekaran dan berbatasan dengan Kelurahan Patemon, Kelurahan Kalisegoro dan Kecamatan Banyumanik. Dukuh Sekaran juga memiliki aksesibilitas dan utilitas yang lengkap.

Dukuh Banaran merupakan daerah yang menghubungkan antara Jalan Kolektor Taman Siswa dan Jalan Kolektor Sekaran Raya yang menyebabkan daerah ini meningkat pesat dari segi infrastrukturnya. Namun pada daerah Dukuh Banaran sebelah barat yang berbatasan dengan Kelurahan Kalisegoro daerahnya tidak berkembang karena kurangnya aksesibilitas dan relief lahannya yang relatif tejal.

Dukuh Bandardowo, terletak di perbatasan antara Dukuh Sekaran dan Kecamatan Banyumanik karena aksesibilitas di Dukuh Bandardowo yang kurang baik daerah ini tidak dapat berkembang walaupun reliefnya relatif datar. Bahkan untuk keperluan sehari-hari masyarakat Dukuh Bandardowo cenderung berbelanja di Kecamatan banyumanik karena lebih mudah aksesnya untuk menuju Kecamatan banyumanik.

Dukuh Bangkong terletak di antara Dukuh Sekaran dan Bandardowo karena relief di Dukuh Bangkong relatif terjal, walaupun letaknya dekat dengan Kelurahan Sekaran daerah ini tidak dapat berkembang. Dukuh Persen terletak di sebelah Timur laut Kelurahan Sekaran daerah ini juga tidak menunjukkan perkembangan infrastruktur karena letaknya yang tidak strategis.



Gambar 4.1 : Peta Administrasi Kelurahan Sekaran

## **2. Kondisi Fisik Kelurahan Sekaran**

Wilayah Sekaran berada pada ketinggian kurang lebih 75m di atas permukaan laut. Kelurahan sekaran termasuk daerah yang memiliki iklim basah dengan curah hujan sebanyak 3.300-3.400mm/tahun, yang termasuk diatas rata-rata curah hujan Indonesia yang berkisar antara 2000-3000mm/tahun (Dinas Kehutanan dalam Pratiwi, 2007:47). Secara fisik kelurahan Sekaran dapat digambarkan dalam kondisi sebagai berikut,

### **a. Kondisi Tanah**

Tanah adalah kumpulan benda alam di permukaan bumi setempat, dimodifikasi atau bahkan dibuat oleh manusia dari bahan bumi, mengandung gejala-gejala kehidupan, dan menopang atau mampu menopang pertumbuhan tanaman diluar rumah (Hardjowigeno, 1994:4). Berdasarkan analisis Peta Sumberdaya Tanah Tingkat Semi Detil Skala 1:50.000 edisi BPN, menunjukkan bahwa Kelurahan Sekaran mempunyai dua jenis tanah yaitu Latosol Coklat dan Latosol Coklat Tua.

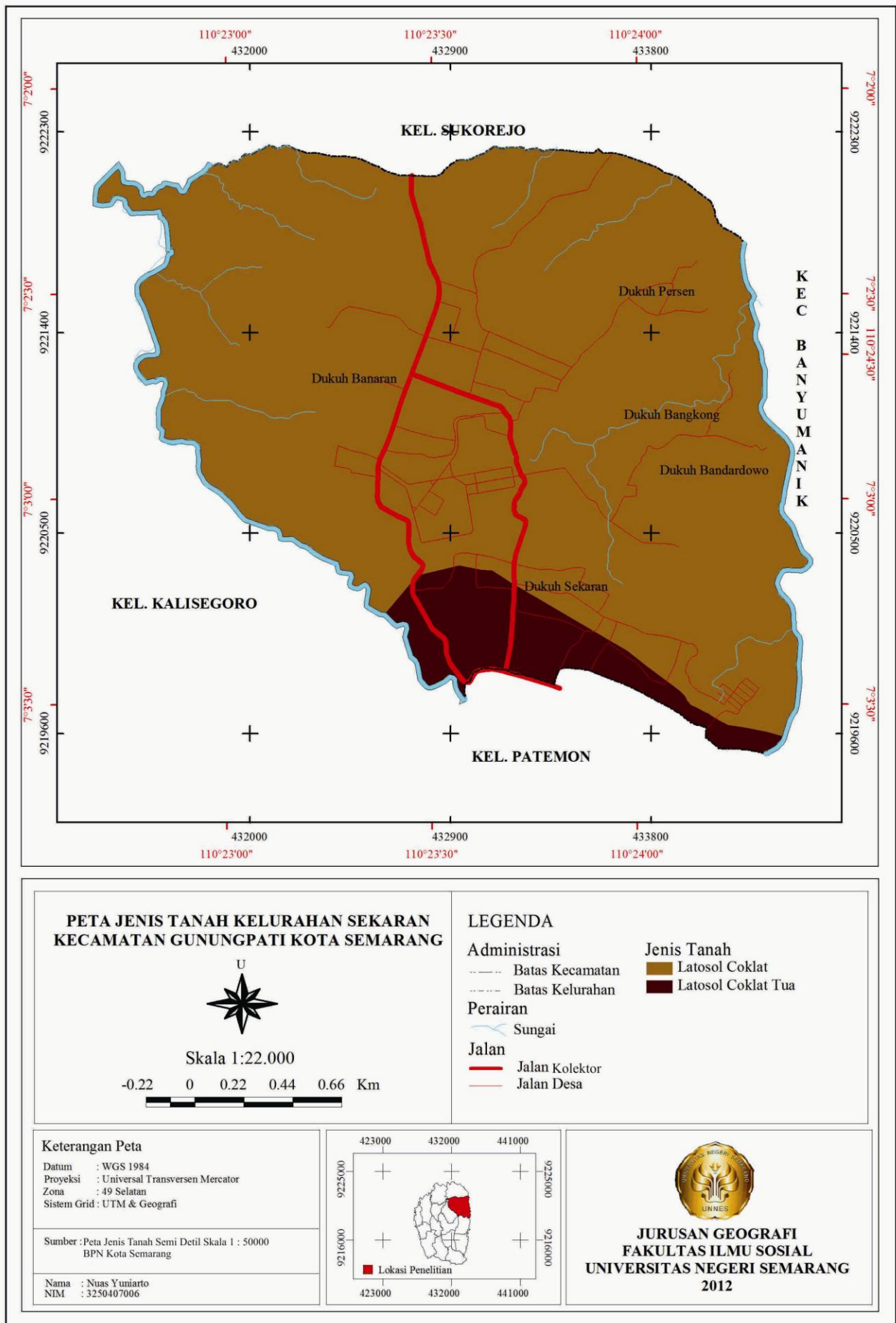
Berikut pembagian kondisi tanah di daerah penelitian yaitu Kelurahan Sekaran menurut peta jenis tanah semi detil Kota Semarang edisi BPN,

#### 1). Kompleks Latosol Coklat Tua

Kompleks Latosol coklat tua di Kelurahan Sekaran memiliki luas 58.07 Ha atau 10% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran.

#### 2). Kompleks Latosol Coklat

Kompleks latosol coklat tua di Kelurahan Sekaran memiliki luas 522,66 Ha atau 90% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran



Gambar 4.2 : Peta Jenis Tanah Kelurahan Sekaran

## b. Kondisi Geologi

Menurut Katili (1960), geologi adalah pengetahuan dalam arti kata menyelidiki lapisan-lapisan batuan yang ada di dalam kerak bumi dan pengetahuan yang mempelajari perkembangan bumi serta makhluk-makhluk yang pernah hidup di dalam dan di atas bumi. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa geologi adalah pengetahuan yang mempelajari evolusi anorganik dan evolusi organik (Sriyono, 2006:2).

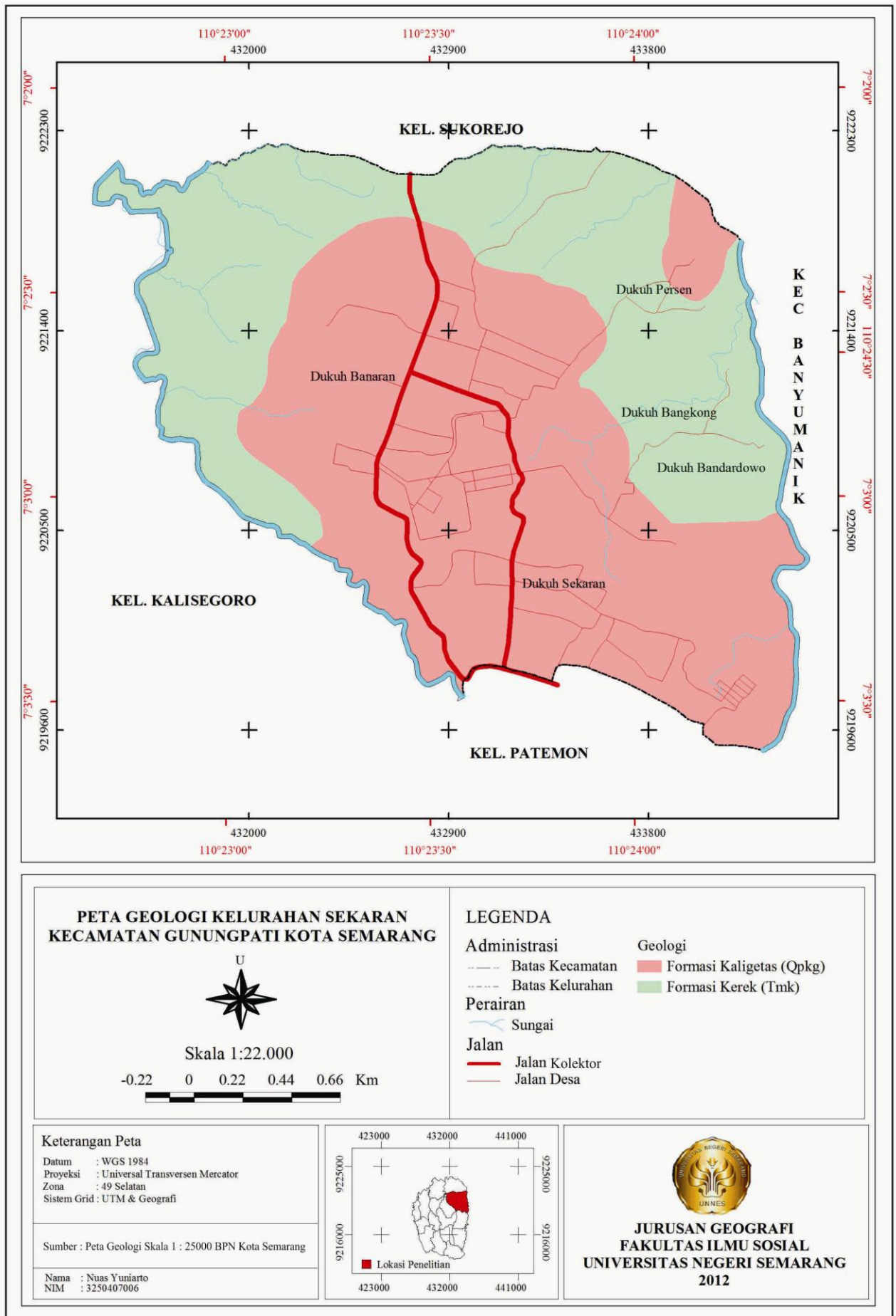
Secara umum kondisi geologi pada wilayah Kelurahan Sekaran terbentuk oleh batuan vulkanik berupa breksi vulkanik, dan sebagai sisipan dalam batuan ini adalah marine selang-seling, batu lempung napal breksi, batu pasir konglomerat dan batu gamping (Pratiwi, 2009:39). Berikut adalah tabel pembagian kondisi geologi Kelurahan Sekaran.

Tabel 4.1: Pembagian kondisi geologi Kelurahan Sekaran

No.	FORMASI	Luas daerah (Ha)	Persentase
1	Formasi Kerek (Tmk)	235,71	40,6%
2	Formasi kaligetas (Qpkg)	345,04	59,4%
3	Total	580,75	100%

Sumber: Hasil Analisis Peta Geologi Kota Semarang Edisi BPN

Berdasarkan Peta Geologi teknik lembar magelang dan semarang skala 1:100.000 tahun 1996, yang telah diolah menjadi peta geologi, terdiri dari dua formasi yaitu formasi Kaligetis (Qpkg) dengan luas 345,04 Ha yaitu 59,4% dari keseluruhan luas daerah penelitian, dan formasi Kerek (Tmk) dengan luas 235,71 Ha yaitu 40,6% dari keseluruhan luas daerah penelitian. Persebaran masing-masing formasi batuan dan jenis batuan disajikan dalam gambar 4.3 yang berupa Peta Geologi Daerah Kelurahan Sekaran.



Gambar 4.3 : Peta Geologi Kelurahan Sekaran



### c. Kondisi Geomorfologi

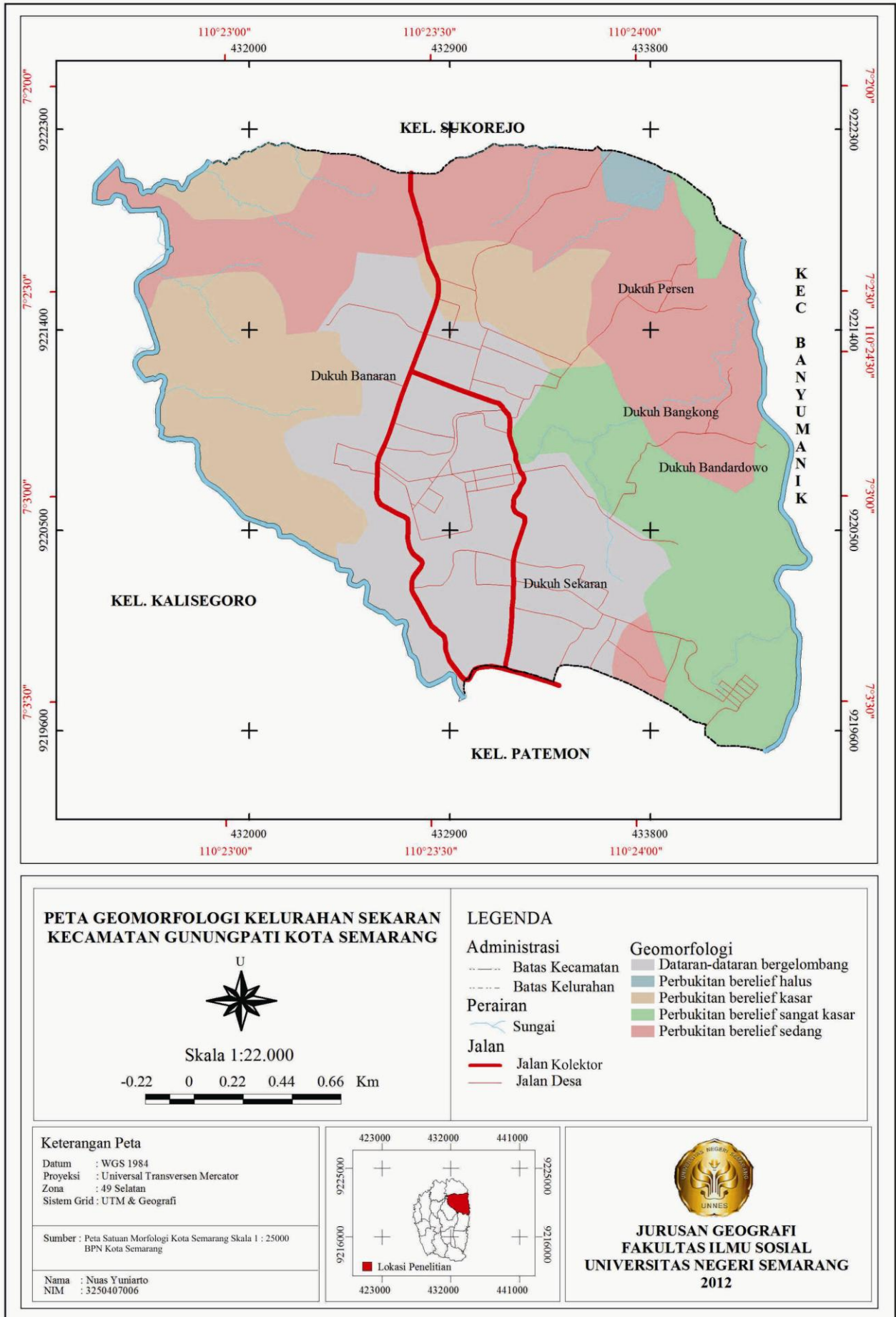
Pengertian geomorfologi merupakan pengetahuan tentang bentuk-bentuk permukaan bumi (Djauhari Noor, 2005:15). Kelurahan Sekaran memiliki bentuk penampakan geomorfologi yang cukup bervariasi yang akan ditunjukkan pada tabel 8 berikut.

Tabel 4.2:Keadaan Geomorfologi Kelurahan Sekaran.

No.	Penampakan geomorfologi	Luas daerah (Ha)	Persentase
1	Perbukitan berelief kasar	125,22	21,6%
2	Perbukitan berelief sangat kasar	107,88	18,6%
3	Perbukitan berelief sedang	163,74	28,2%
4	Perbukitan berelief halus	5,92	1%
5	Dataran-dataran bergelombang	177,99	30,6%
	Jumlah	580,75	100%

Sumber:Hasil Analisis Peta Satuan Morfologi Kota Semarang Edisi BPN

Tabel 8 menunjukkan kondisi geomorfologi di Kelurahan Sekaran yang paling luas adalah dataran-dataran bergelombang dengan luas 177,99 Ha, yaitu 30,6% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran, kondisi geomorfologi perbukitan berelief sedang berada di peringkat ke dua dengan luas 163,75 Ha dengan persentase 28,2% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran, perbukitan berelief kasar mempunyai luas daerah 125,22 Ha dengan persentase 21,6% dari keseluruhan Kelurahan Sekaran, Perbukitan berelief kasar mempunyai luas daerah 107,88 Ha yaitu 18,6% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran, perbukitan berelief halus memiliki luas daerah yang paling kecil dari keseluruhan Kelurahan Sekaran, dengan luas 5,93 Ha yaitu 1% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.4.



Gambar 4.4 : Peta Geomorfologi Kelurahan Sekaran

#### d. Kondisi Kemiringan Lereng

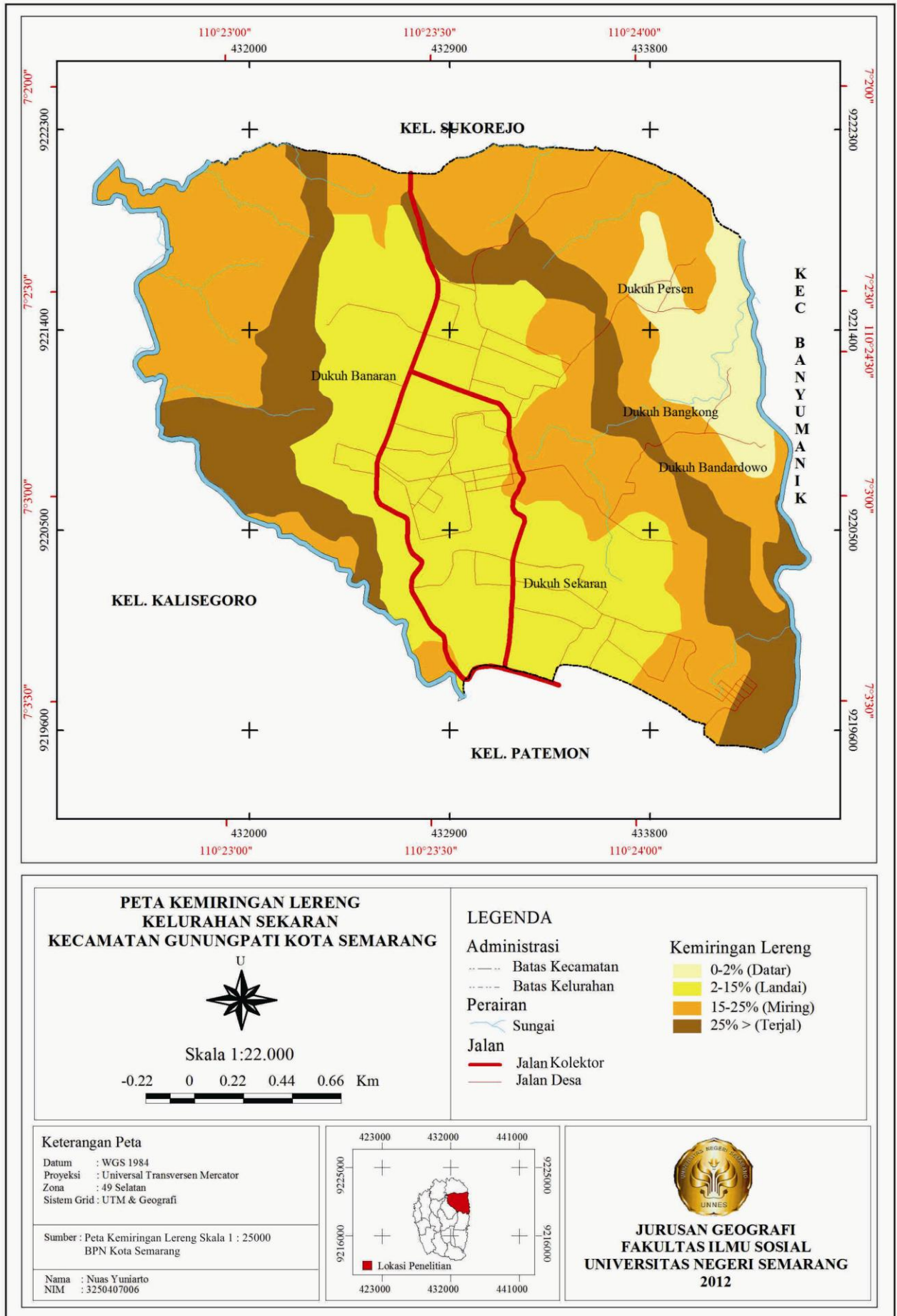
Kondisi kemiringan lereng di Kelurahan Sekaran disajikan dalam tabel 9 berikut,

Tabel 4.3:Klasifikasi lereng, luas, dan presentase luas masing-masing kelas lereng di Kelurahan Sekaran.

No.	Kelas lereng	Kemiringan lereng (%)	Kondisi topografi	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	I	0-2	Datar	34,84	6%
2	II	2-15	Landai	203.26	35%
3	III	15-25	Miring	272,95	47%
4	IV	25 >	Terjal	69,7	12%
	Jumlah			580,75	100%

Sumber :Hasil Analisis Peta Kemiringan Lereng Kota Semarang Edisi BPN

Tabel 4.3 menunjukkan bahwa kondisi topografi yang datar (kemiringan lereng 0-2%) seluas 34.84 Ha atau seluas 6% dari luas Kelurahan Sekaran, karena berada di dekat sungai lahan ini digunakan untuk sawah. Kondisi topografi yang landai (2-15%) seluas 203.26 Ha atau seluas 35% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran, lahan dalam kondisi ini sebagian besar digunakan untuk permukiman dan perdagangan. Kondisi topografi yang miring (15-25%) seluas 272.95 Ha atau seluas 47% dari luas keseluruhan Kelurahan Sekaran, penggunaan lahan dalam kondisi seperti ini lahannya sebagian besar digunakan untuk perkebunan atau semak belukar. Kondisi topografi terjal (25>) seluas 69.69 Ha atau seluas 12% dari luas keseluruhan daerah penelitian, daerah seperti ini biasanya digunakan untuk tegalan, sawah, perkebunan, ladang atau hanya semak belukar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.5.



Gambar 4.5 : Peta Kemiringan Lereng Kelurahan Sekaran

### 3. Kondisi Penduduk Secara Umum

Kelurahan Sekaran berdasarkan data monografi Kelurahan Sekaran tahun 2011, memiliki jumlah penduduk 6.216 jiwa dengan 3.083 jiwa penduduk laki-laki dan 3.133 jiwa penduduk perempuan.

Penduduk Kelurahan Sekaran memiliki berbagai jenis mata pencaharian, keadaan tersebut akan dijelaskan pada tabel 4.4 berikut.

Tabel 4.4: Tabel mata pencaharian penduduk Kelurahan Sekaran.

No.	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah Penduduk
1	Tani	58
2	Usaha	10
3	Buruh Industri	91
4	Buruh bangunan	414
5	Dagang	144
6	Angkot	13
7	PNS/ABRI	114
8	Pensiunan	19
9	Jasa	77

Sumber: Kecamatan Gunungpati Dalam Angka 2011 (BPS)

Tabel 4.4 menunjukkan mata pencaharian penduduk Kelurahan Sekaran yang paling banyak adalah buruh bangunan dengan jumlah 414 jiwa, dan yang paling sedikit adalah usaha dengan jumlah 10 jiwa, namun sebagian besar penduduk Kelurahan Sekaran juga menyewakan rumah tinggal mereka sebagai kos untuk mahasiswa.

### 4. Kondisi Sarana dan Prasarana

Kelengkapan Sarana dan Prasarana di Kelurahan Sekaran. meliputi sarana pemerintahan, transportasi, perekonomian, pendidikan, tempat peribadatan, sarana kesehatan dan lain-lain sedangkan prasarana yang ada

adalah jaringan jalan, jaringan komunikasi, dan jaringan listrik. Adapun jumlah maupun jenis sarana yang ada di Kelurahan Sekaran dapat dilihat dalam table 4.5 berikut.

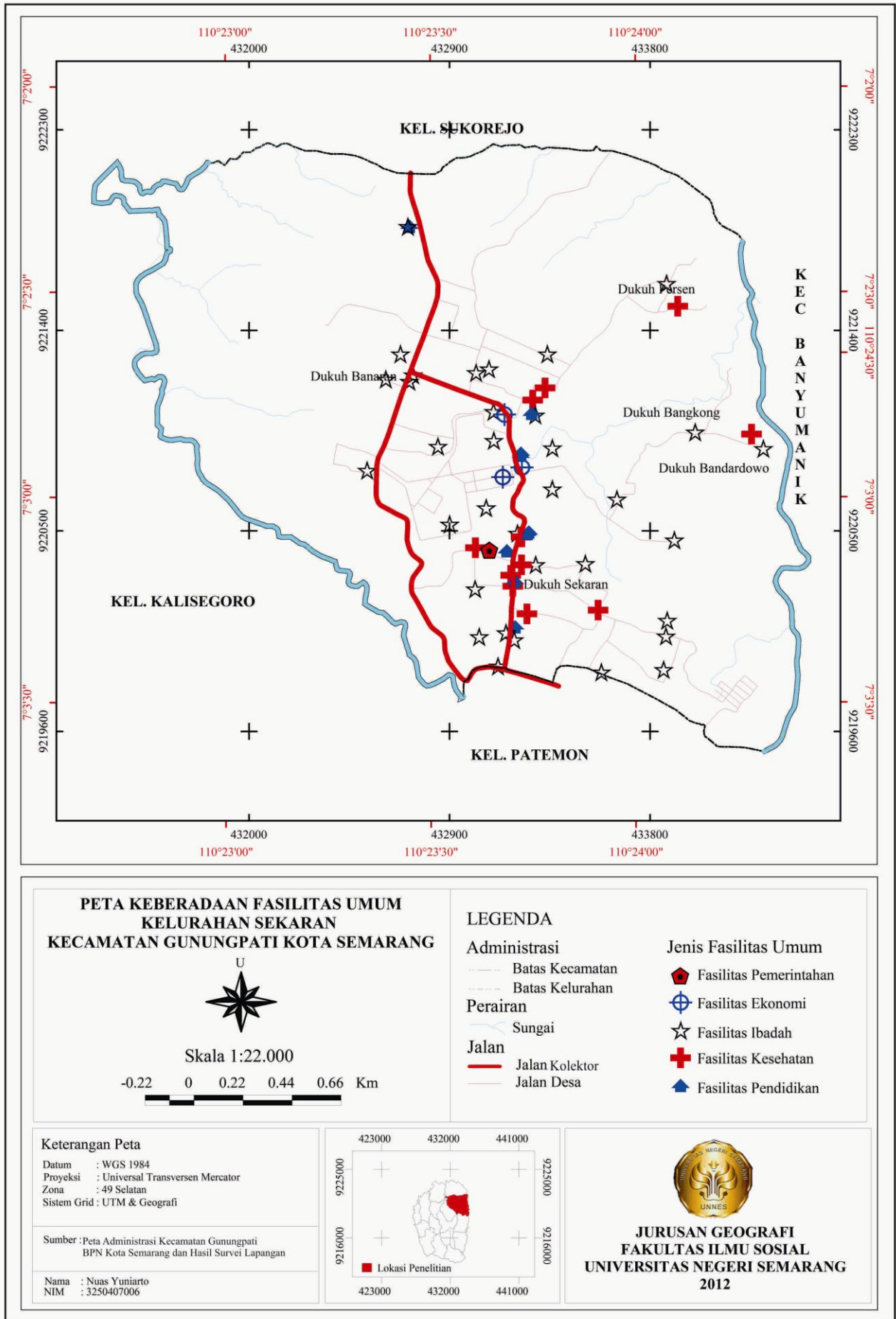
Tabel 4.5: Tabel Jenis Sarana dan Jumlah Sarana di Kelurahan Sekaran

No.	Jenis Sarana Umum	Jumlah
1	Fasilitas Kesehatan	13
2	Fasilitas Pendidikan	10
3	Fasilitas Pemerintahan	1
4	Fasilitas Ekonomi	3
5	Fasilitas Ibadah	36

Sumber: Kecamatan Gunungpati Dalam Angka 2011 (BPS)

Tabel 4.5 menunjukkan jumlah sarana yang ada di Kelurahan Sekaran yaitu terdapat 13 unit fasilitas Kesehatan yang terdiri dari praktek dokter, praktek bidan, puskesmas, dan posyandu, untuk Fasilitas Pendidikan terdapat 10 unit Fasilitas, terdiri dari Taman Kanak-kanak, TPQ, Sekolah Dasar, MI, dan perguruan tinggi, jumlah fasilitas pemerintahan di kelurahan Sekaran hanya 1 yaitu kantor kelurahan, kemudian Fasilitas ekonomi terdapat 3 bangunan yaitu pasar dan Bank, untuk fasilitas ibadah mempunyai fasilitas yang paling banyak yaitu 36 bangunan yang terdiri dari mushola dan masjid.

Prasarana jaringan listrik sudah menjangkau seluruh perumahan di Kelurahan Sekaran. Untuk prasarana jaringan komunikasi di Kelurahan Sekaran, Dukuh Sekaran dan Banaran sudah terjangkau oleh jaringan komunikasi sedangkan Dukuh Bandardowo, Persen dan Bangkong belum terjangkau oleh jaringan komunikasi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.6.



Gambar 4.6 : Peta Keberadaan Fasilitas Umum Kelurahan Sekaran

## 5. Tata Guna Lahan Daerah Penelitian

Secara umum penggunaan lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang berdasarkan interpretasi Citra Quickbird tahun 2010 terdiri dari fasilitas olahraga, hutan kampus, lahan parkir, kebun campur, lapangan, permukiman jarang, permukiman padat, pepohonan, sawah, embung, taman, tanah belum dimanfaatkan, dan tegalan. Tabel 4.6 berikut menunjukkan jenis dan luasan tata guna lahan di Kelurahan Sekaran.

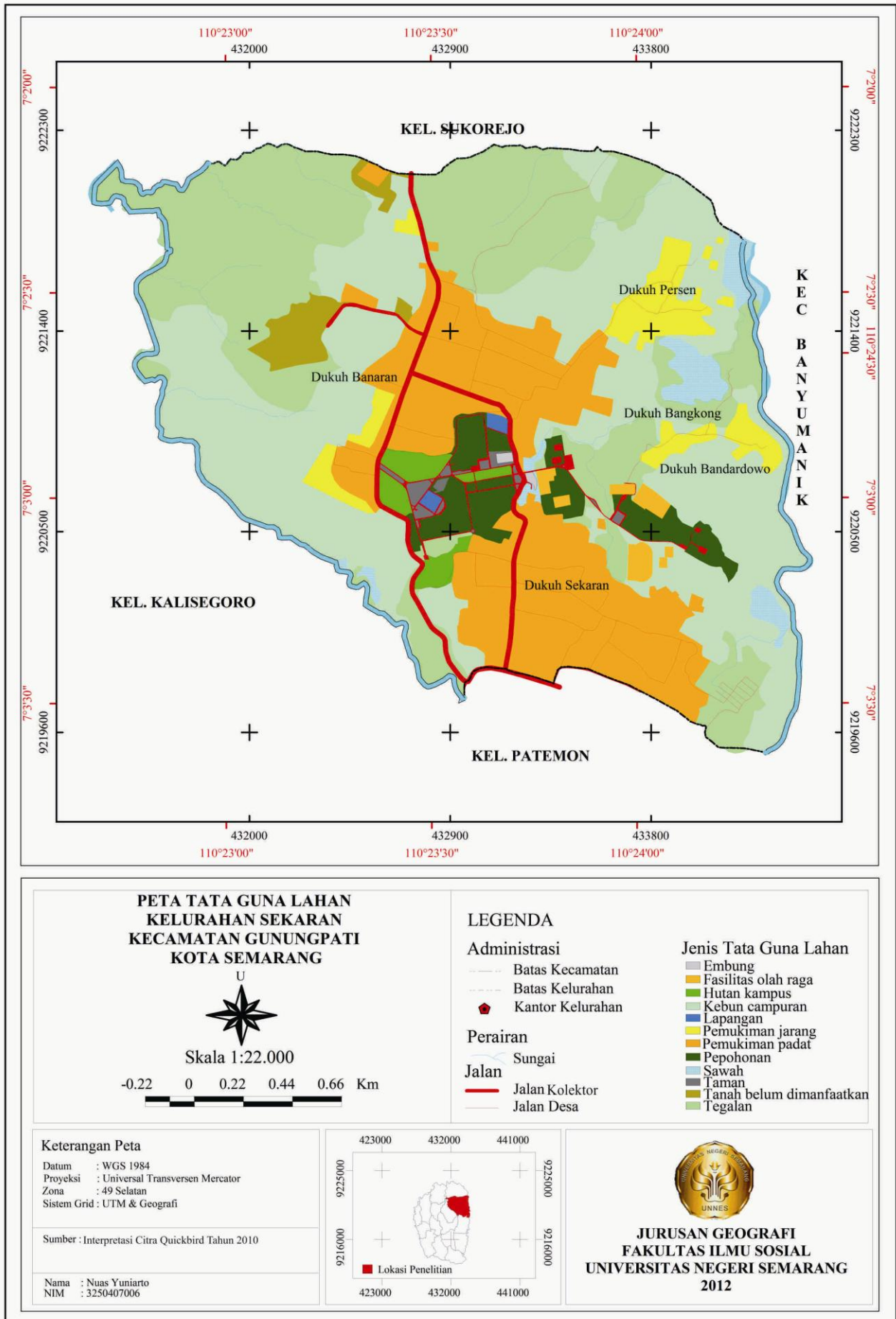
Tabel 4.6: Tata Guna Lahan Kelurahan Sekaran

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase
1	Embung	0,52	0,09%
2	Fasilitas olah raga	5,05	0,87%
3	Hutan kampus	8,71	1,50%
4	Jalan	7,14	1,23%
5	Kebun campuran	197,57	34,02%
6	Lapangan	1,27	0,22%
7	Pemukiman jarang	24,96	4,30%
8	Pemukiman padat	119,86	20,64%
9	Pepohonan	23,35	4,02%
10	Sawah	13,58	2,34%
11	Sungai	5,23	0,90%
12	Taman	3,02	0,52%
13	Tanah belum dimanfaatkan	10,22	1,76%
14	Tegalan	160,27	27,60%
	Jumlah	580,75	100%

Sumber: Interpretasi Citra Quickbird Tahun 2010

Kebun campur di Kelurahan Sekaran memiliki luas yang tertinggi yaitu 197,57 Ha atau 34,02% dari luas keseluruhan daerah penelitian, embung memiliki luas yang terkecil yaitu 0,52 Ha atau 0,09% dari keseluruhan luas Kelurahan Sekaran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.7.



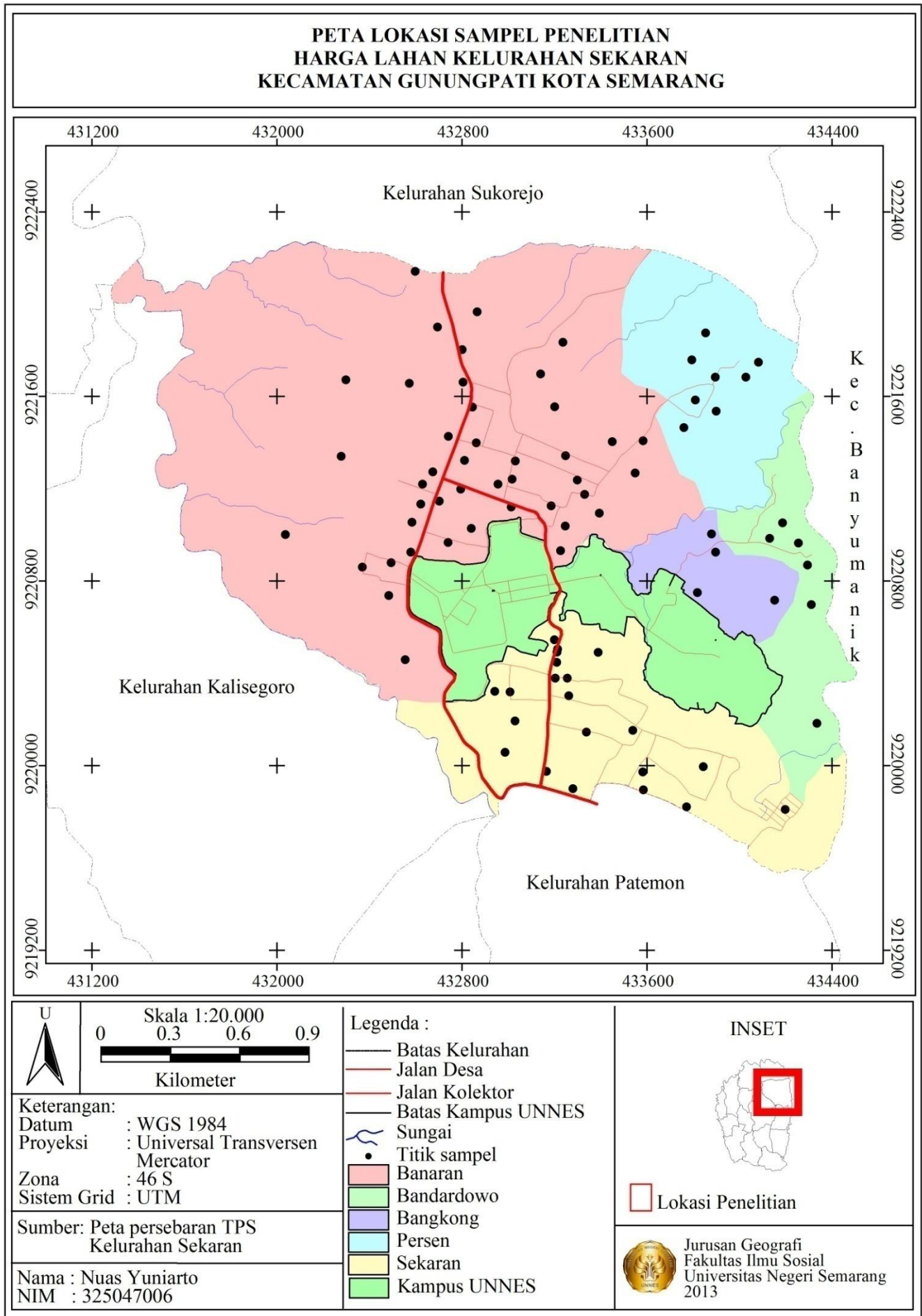


Gambar 4.7 : Peta Tata Guna Lahan Kelurahan Sekaran

## **B. Dampak Keberadaan UNNES terhadap Harga Lahan di Kelurahan Sekaran**

Kelurahan Sekaran memiliki karakteristik harga lahan yang sangat bervariasi terutama setelah adanya keberadaan UNNES, beberapa daerah di Kelurahan Sekaran mengalami kenaikan harga lahan yang meningkat pesat namun ada pula daerah Kelurahan Sekaran yang tidak mengalami peningkatan secara pesat. terutama di daerah sekitar Jalan Taman Siswa dan UNNES mengalami peningkatan harga lahan yang pesat setelah keberadaan UNNES. Hal ini dipengaruhi oleh penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, kemiringan lereng, status kepemilikan lahan dan utilitas umum.

Karakteristik harga lahan di Kelurahan Sekaran yang bervariasi terkait keberadaan UNNES membentuk suatu pola harga lahan karena berbagai faktor. Hal inilah yang akan dikaji dalam pembahasan ini. Untuk mengetahui dampak keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran maka perlu diadakan pengambilan sampel untuk menganalisis bagaimana pola harga lahan terkait keberadaan UNNES dan apa saja yang mempengaruhinya. Dari keseluruhan pemilik lahan di Kelurahan Sekaran dengan jumlah 453 pemilik lahan, diambil 82 titik sampel yang diharapkan dapat mewakili karakteristik dan harga lahan di daerah Kelurahan Sekaran dengan teknik *Purposive Sampling* yang dikombinasikan dengan teknik *snowball sampling*. Gambar 4.8 menunjukkan tentang peta persebaran lokasi sampel di lokasi penelitian yang di proporsikan menurut luas lahan Kelurahan Sekaran.



Gambar 4.8 : Peta Persebaran Sampel Penelitian

## 1. Deskripsi Responden Penelitian

Hasil wawancara di lapangan menunjukkan identitas responden yang bervariasi di Kelurahan Sekaran. Dari 21 responden yang diambil di Dukuh Sekaran terdapat 17 responden berjenis kelamin laki-laki dan 4 responden berjenis kelamin perempuan. Dengan jumlah responden yang berpendidikan terakhir SMA 12 orang, SMP 1 orang, SD 1 orang dan perguruan tinggi 6 orang. Dari responden di Dukuh Sekaran jumlah penduduk asli 12 orang dan pendatang 9 orang. Di Kelurahan Sekaran sebagian penduduknya tidak bertempat tinggal di lokasi lahan milik mereka, terdapat 8 orang sampel yang tinggal di luar daerah Dukuh Sekaran. Hal ini karena lokasi lahan milik mereka yang berada di Kelurahan Sekaran dijadikan kos dan hanya sesekali memantau lahan tersebut.

Hasil wawancara di Dukuh Banaran dari 43 responden terdiri dari 28 responden laki-laki dan 15 responden perempuan. Jumlah responden berpendidikan SMA 32 orang, SMP 7 orang, SD 1 orang dan 3 orang perguruan tinggi. Jumlah responden penduduk asli 34 orang dan pendatang 9 orang. Dan responden yang bertempat tinggal di Dukuh banaran 39 orang dan 4 orang tinggal diluar daerah Dukuh Banaran. Sedangkan di Dukuh Persen, dari 8 responden yang diambil terdiri dari 5 laki-laki dan 3 perempuan, dengan tingkat pendidikan SMA 4 orang, SMP 1 orang, dan SD 3 orang.

Dukuh Bangkong diambil 4 responden penelitian yang semuanya berjenis kelamin laki-laki, dengan tingkat pendidikan SMA 3 orang dan

perguruan tinggi 1 orang sebagai satu-satunya responden pendatang di Dukuh Bangkong.

Dukuh Bandardowo diambil 6 sampel sebagai responden penelitian yang terdiri dari 3 laki-laki dan 3 perempuan dengan tingkat pendidikan SMA 4 orang, SMP 1 orang dan SD 1 orang.

## **2. Pola Harga Lahan Kelurahan Sekaran Terkait Keberadaan UNNES**

Proses analisis ini menggunakan aplikasi SIG dimana data hasil survei dan wawancara di lapangan diolah menggunakan fungsi interpolasi dalam SIG untuk membentuk pola harga lahan di Kelurahan Sekaran.

### **a. Pola Harga Lahan Kelurahan Sekaran 1989**

Harga lahan di Kelurahan Sekaran di tahun 1989 hanya berkisar antara Rp.500,-/m<sup>2</sup> sampai dengan Rp.1500,-/m<sup>2</sup> tahun ini adalah tahun dimana UNNES mulai berdiri di Kelurahan Sekaran. Lahan dengan harga Rp.1000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.1500,-/m<sup>2</sup> terletak di sekitar pinggir Jalan Taman Siswa.

Lahan yang tidak di pinggir Jalan Taman Siswa harganya berkisar antara 800 rupiah/m<sup>2</sup> hingga 1000 rupiah/m<sup>2</sup> namun untuk lahan di Dukuh Sekaran dan Banaran yang letaknya dekat dengan Sungai dan daerah perbatasan dengan Kecamatan banyumanik dan Kelurahan Kalisegoro harga lahannya hanya 500 rupiah/m<sup>2</sup>.

Daerah Dukuh Bandardowo, Bangkong, dan Persen karena akses terhadap Jalan Taman Siswa kurang baik serta kurangnya kelengkapan utilitas dan aksesibilitas lahan di daerah ini maka harga lahan di daerah tersebut hanya berkisar 500 rupiah/m<sup>2</sup>. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran pada tahun

1989 mengikuti alur Jalan Taman Siswa, hal ini disebabkan karena Jalan Taman Siswa adalah akses utama transportasi di Kelurahan Sekaran. Selain itu di sepanjang pinggir Jalan Taman Siswa sudah menjadi area permukiman. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.9.

#### **b. Pola harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 1994**

Harga Lahan di kelurahan Sekaran di tahun 1994 sebagian sudah mulai terpengaruh oleh keberadaan UNNES, seiring dengan mulai beroperasinya UNNES sebagai universitas. Daerah-daerah yang letaknya dekat dengan UNNES sudah mulai dikoskan untuk tempat tinggal sementara mahasiswa UNNES walau bangunan rumahnya masih belum bersifat kos.

Harga lahan di daerah Dukuh Sekaran yang lokasinya berada di sekitar UNNES dan terletak di sekitar Jalan Taman Siswa naik menjadi Rp.13.800,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.17.000,-/m<sup>2</sup>, sedangkan untuk daerah Dukuh Banaran harga lahannya juga naik antara Rp.4.200,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.7.400,-/m<sup>2</sup>. Hal ini disebabkan karena pada saat itu lokasi UNNES yang sudah lebih dulu beroperasi adalah gedung C1 Fakultas Ilmu Sosial (FIS) dan gedung D1 Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam (FMIPA) sedangkan untuk keberadaan UNNES masih belum terlihat Dampaknya terhadap Dukuh Banaran yang letaknya tidak di sekitar UNNES.

Untuk harga lahan daerah Dukuh Persen, Bandardowo, dan Bangkong berkisar dari Rp.1.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.4.200,-/m<sup>2</sup>, namun ada beberapa daerah Dukuh Persen yang harganya mencapai Rp.10.000,-/m<sup>2</sup>

hal ini disebabkan karena pada saat lahan tersebut dijual terdapat banyak tanaman jati di daerah tersebut.

Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran pada tahun 1994 meningkat namun lebih memusat pada daerah Dukuh Sekaran yang berada di sekitar Jalan Taman Siswa untuk harga lahan Rp.13.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.17.000,-/m<sup>2</sup> dan semakin rendah apabila letaknya semakin jauh dari keberadaan UNNES dan Jalan taman Siswa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.10.

### **c. Pola Harga Lahan Kelurahan Sekaran tahun 2003**

Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran pada tahun 2003 memusat di daerah Dukuh Sekaran yang letaknya di sekitar Jalan Taman Siswa dan sekitar UNNES dengan kisaran Rp.241.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.300.000,-/m<sup>2</sup>, disebabkan di daerah tersebut terdapat fasilitas pendidikan berupa SD dan praktek dokter. Daerah Dukuh Sekaran yang letaknya tidak di sekitar UNNES harganya juga naik mencapai Rp.123.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.182.000,-/m<sup>2</sup> yaitu daerah yang letaknya di sekitar Jalan Taman Siswa dan Jalan Cempaka karena di daerah tersebut banyak rumah-rumah penduduk yang dijadikan kos dan Jalan Cempaka sendiri merupakan jalur penghubung antara jalan-jalan kecil lainnya.

Dukuh Banaran yang letaknya di sekitar UNNES dan sekitar Jalan Taman Siswa harga lahannya naik berkisar dari Rp.125.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.245.000,-/m<sup>2</sup> dikarenakan rumah-rumah penduduk di daerah ini sudah dijadikan kos, dan harganya semakin rendah apabila jaraknya semakin jauh dengan UNNES.

Harga lahan Dukuh Bandardowo, Persen dan Bangkong juga mengalami kenaikan yaitu berkisar dari Rp.5.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.64.000,-/m<sup>2</sup>, kenaikan harga lahan di daerah ini tidak sepesat kenaikan harga lahan di Dukuh Sekaran dan Banaran yang letaknya di sekitar kampus UNNES dan Jalan Taman Siswa, hal ini disebabkan selain letaknya jauh dengan kampus UNNES dan jalan kolektor, aksesibilitas dan utilitas di daerah tersebut kurang baik. hal ini juga terjadi di daerah Dukuh Banaran dan Dukuh Sekaran yang letaknya tidak di sekitar jalan kolektor dan kampus UNNES. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.11.

#### **d. Pola Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2006**

Pola harga lahan Kelurahan Sekaran pada tahun 2006 hampir sama dengan tahun 2003. Pusat harga lahan di daerah Kelurahan Sekaran terletak di sekitar kampus UNNES dan Jalan Kolektor Taman Siswa untuk harga lahan yang paling tinggi. Namun mengalami kenaikan harga yang berkisar dari Rp.801.800,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.1.000.000,-/m<sup>2</sup>. Terjadi pemusatan harga lahan yang sama pada daerah pertemuan antara Jalan Cempaka Sari Raya dan Jalan Pete Raya, yang disebabkan karena fasilitas, aksesibilitas, dan utilitas pada daerah tersebut meningkat, dan mempengaruhi kenaikan harga lahan di sekitarnya. Untuk daerah di tepian Jalan Taman Siswa Dukuh Sekaran harganya naik menjadi Rp.405.400,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.603.600,-/m<sup>2</sup>.

Dukuh Banaran yang letaknya di sekitar Jalan Taman Siswa dan Fakultas Bahasa dan Sastra (FBS) mengalami kenaikan harga lahan yang berkisar dari Rp.603.600,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.801.800,-/m<sup>2</sup> seiring dengan



banyaknya rumah-rumah warga dijadikan kos, dan mempengaruhi kenaikan harga lahan di sekitarnya. Terjadi pemusatan harga lahan juga di daerah pertemuan antara Jalan Taman Siswa dan Jalan Sekaran Raya dukuh Banaran namun peningkatan harganya tidak sepesat di Dukuh Sekaran, dengan kenaikan harga lahan berkisar dari Rp.405.400,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.603.600,-/m<sup>2</sup>.

Dukuh Bandardowo, Bangkong, dan Persen juga mengalami kenaikan harga yang berkisar dari Rp.9.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.207.200,-/m<sup>2</sup>. Hal tersebut juga terjadi pada daerah Dukuh Banaran dan Sekaran yang letaknya tidak di sekitar kampus UNNES dan Jalan Taman Siswa yang belum berupa permukiman. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.12.

#### **e. Pola Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2009**

Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran tahun 2009 terlihat memusat pada daerah sekitar UNNES dan Jalan Taman Siswa untuk harga lahan yang tinggi berkisar Rp.2.402.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.3.000.000,-/m<sup>2</sup>. Harga lahan di daerah tersebut meningkat pesat dikarenakan aksesibilitas, fasilitas dan utilitas di daerah tersebut juga sudah baik, seperti praktek dokter, jaringan internet, dan dekat dengan sarana pendidikan. Harga lahan di daerah ini meningkat pesat dari tahun 2006.

Tahun 2009 keberadaan UNNES juga mempengaruhi kenaikan harga lahan daerah Dukuh Banaran berada di sekitar UNNES dan Jalan Taman Siswa mencapai Rp.1.804.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.2.402.000,-/m<sup>2</sup>. Untuk daerah Dukuh Banaran dan Sekaran yang tidak di sekitar Kampus

UNNES dan Jalan Taman Siswa harga lahannya meningkat berkisar Rp.1.206.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.1.804.000,-/m<sup>2</sup> dan apabila letaknya semakin jauh harga lahannya menurun menjadi Rp.608.000/m<sup>2</sup> sampai Rp.1.206.000,-/m<sup>2</sup>.

Daerah Dukuh Bandardowo, Bangkong, dan Persen mengalami kenaikan harga lahan mencapai Rp.10.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.608.000,-/m<sup>2</sup>. Yang juga terjadi pada daerah Dukuh Sekaran dan Banaran yang berada di daerah pinggiran Kelurahan Sekaran, karena daerah tersebut masih berupa semak belukar dan tegalan. Secara keseluruhan pola harga lahan di Kelurahan Sekaran memusat di Kampus UNNES dan Jalan Kolektor Taman Siswa dan semakin rendah seiring dengan jarak lahan tersebut menjauh. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.13.

#### **f. Pola Harga Lahan di Kelurahan Sekaran Tahun 2010**

Pada tahun 2010 harga lahan di Kelurahan Sekaran tertinggi memusat di Dukuh Sekaran dengan kisaran Rp.4.003.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.5.000.000,-/m<sup>2</sup> yang letaknya berada di sekitar kampus UNNES dan Jalan Taman Siswa. Harga lahan Rp.3.006.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.4.003.000,-/m<sup>2</sup> terletak di Dukuh Sekaran yang terletak sekitar Jalan Rambutan. Harga lahan antara 2.009.000 rupiah/m<sup>2</sup> sampai 3.006.000 rupiah/m<sup>2</sup> terletak di Dukuh Sekaran di tepian sekitar Jalan Cempaka dan Dukuh Banaran di sekitar Jalan Kantil dan Jalan Kalimasada. Area dengan harga lahan yang berkisar dari Rp.1.012.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.2.009.000,-/m<sup>2</sup> terletak di Dukuh Sekaran di daerah permukiman yang letaknya tidak di pinggian Jalan Taman Siswa dan di Dukuh Banaran di daerah permukiman sepanjang Jalan Kolektor Sekaran Raya.

Area yang harga lahannya berkisar Rp.15.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.1.012.000,-/m<sup>2</sup> terletak di Dukuh Bangkok, Bandardowo, Persen dan Banaran yang letaknya tidak di sekitar Jalan Taman Siswa. Kenaikan harga lahan di Dukuh Persen, Bangkok dan Bandardowo tidak terpengaruh dampak keberadaan Kampus UNNES karena aksesibilitas yang kurang baik dan banyak yang belum berupa permukiman. Hal ini juga terjadi di daerah Dukuh Banaran dan Sekaran yang penggunaan lahannya masih berupa tegalan dan semak belukar. Secara keseluruhan pola harga lahan Kelurahan Sekaran memusat di sekitar Kampus UNNES dan Jalan Taman Siswa . Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.14.

#### **g. Pola Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2011**

Tahun 2011 harga lahan di Kelurahan Sekaran memusat di Dukuh Sekaran pada daerah sekitar Kampus UNNES dan Jalan Taman Siswa harga lahan yang tertinggi yaitu berkisar dari Rp.4.004.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.5.000.000,-/m<sup>2</sup>. Harga lahan berkisar dari Rp.3.008.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.4.004.000,-/m<sup>2</sup> yang terletak di sekitar Jalan Cempaka dan Dukuh Banaran di sekitar Jalan Taman Siswa.

Area harga lahan yang berkisar dari Rp.2.012.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.3.008.000,-/m<sup>2</sup> terletak di sekitar Dukuh Sekaran bagian selatan yang berbatasan dengan Kelurahan Patemon di sekitar Jalan Taman Siswa yang berupa permukiman dan di sekitar pertemuan antara Jalan Taman Siswa dan Jalan Sekaran Raya.

Harga lahan yang berkisar dari Rp.20.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.1.016.000,-/m<sup>2</sup> terletak di Dukuh Bandardowo, Bangkok, dan

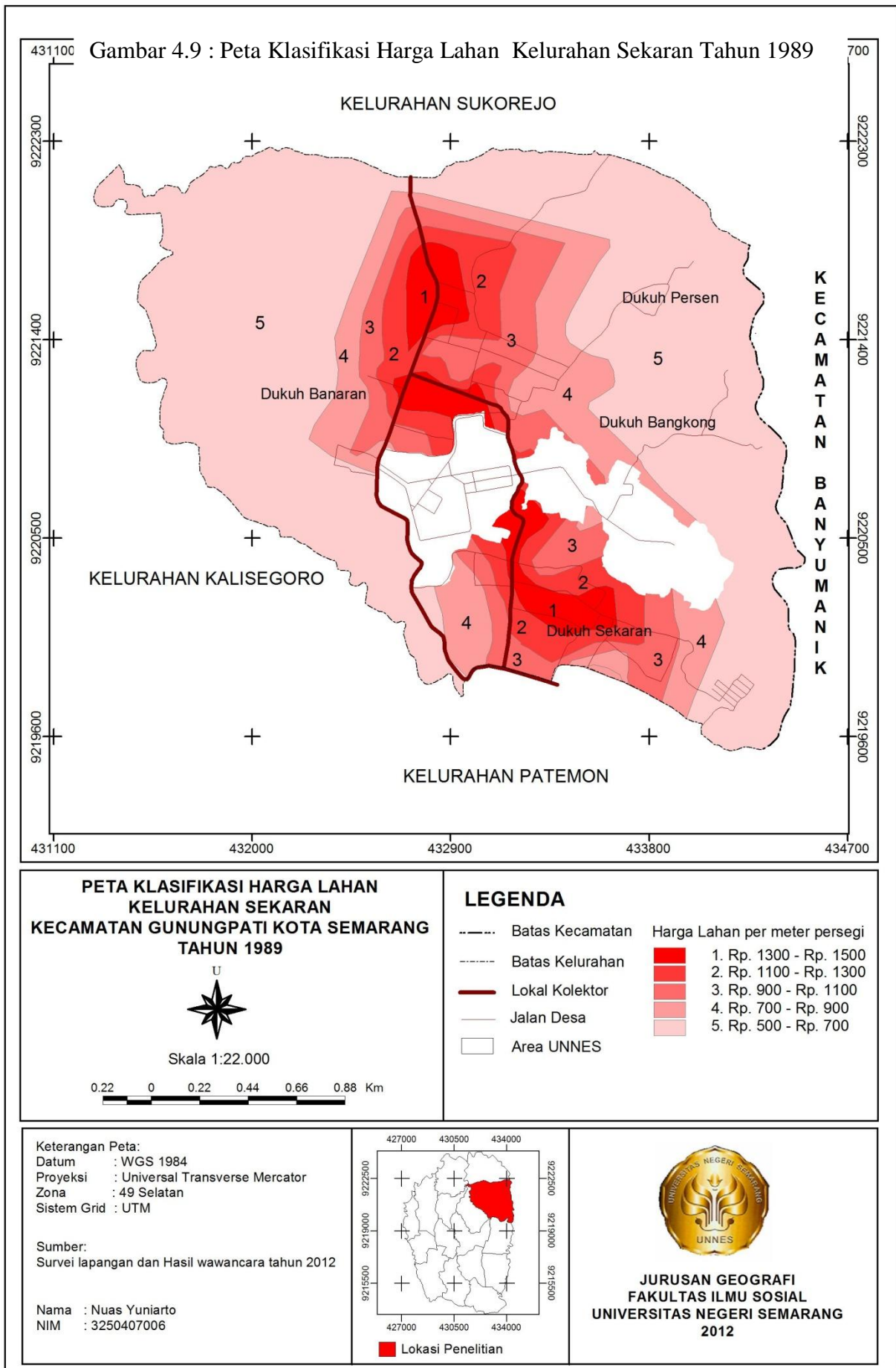
Persen. Hal ini juga terjadi di daerah Dukuh Banaran dan Dukuh Sekaran yang masih berupa semak belukar dan Tegalan. Dari keseuruhan harga lahan di Kelurahan Sekaran berbentuk memanjang mengikuti alur permukiman dan Jalan Kolektor dengan pusat di sekitar kampus UNNES dan Jalan Taman Siswa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.15.

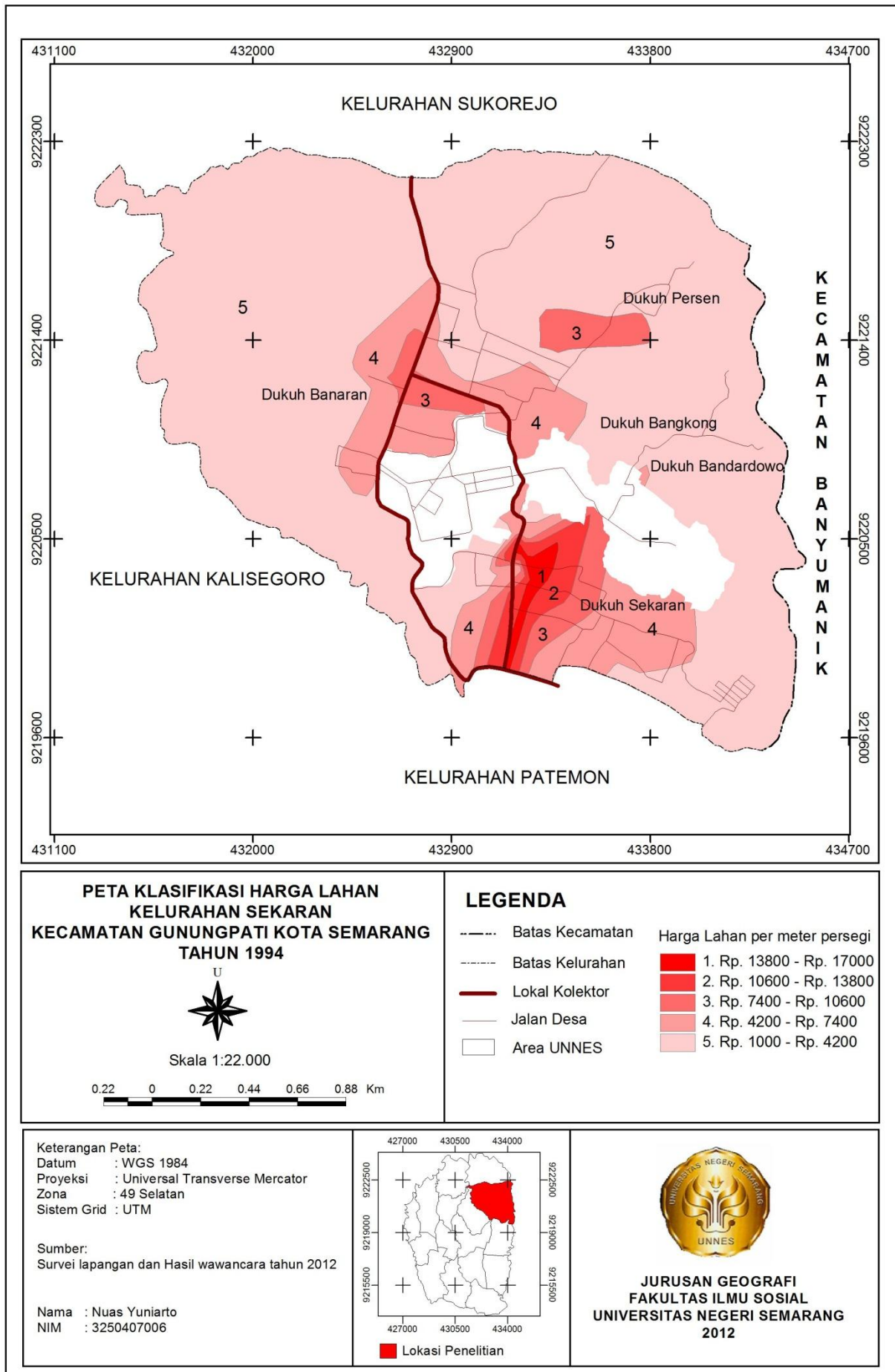
#### **h. Pola Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2012**

Tahun 2012 pola harga lahan di Kelurahan Sekaran hampir sama dengan pola harga lahan Kelurahan Sekaran tahun 2011 yang mengikuti alur Jalan Taman Siswa dan memusat di Kampus UNNES, yang membedakan adalah pada pusat harga lahan yang tertinggi mengalami kenaikan yang berkisar dari Rp.4.804.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.6.000.000,-/m<sup>2</sup> dan areanya sedikit melebar.

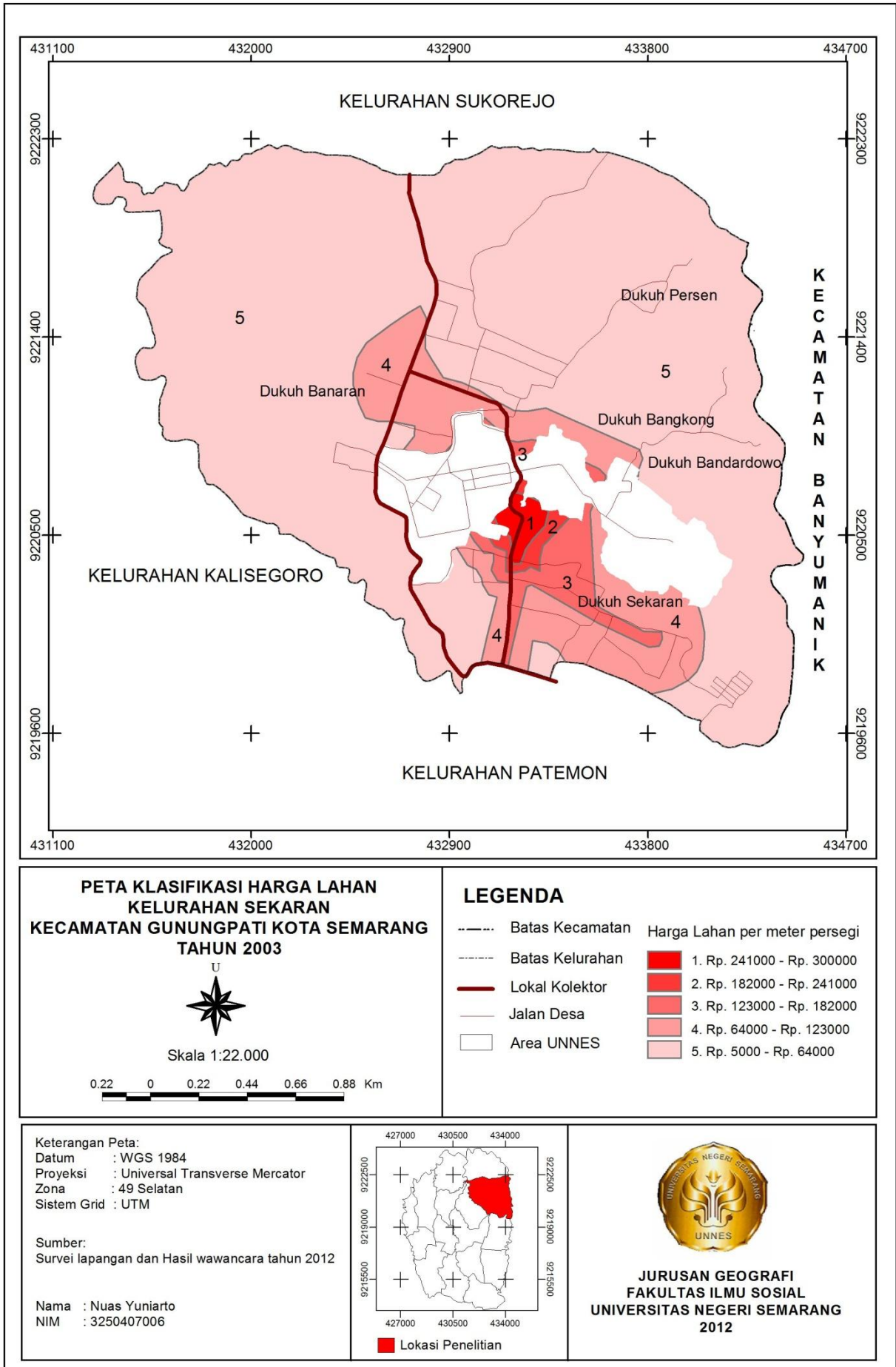
Kawasan yang berada di sekitar Jalan Taman Siswa yang berada di Dukuh Sekaran maupun Banaran harga lahannya naik menjadi Rp.3.608.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.4.804.000,-/m<sup>2</sup> dan mempengaruhi daerah sekitarnya yang juga mengalami kenaikan harga lahan yang mencapai Rp.2.412.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.3.608.000,-/m<sup>2</sup>. Harga lahan yang berkisar dari Rp.1.216.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.2.412.000,-/m<sup>2</sup> berada di daerah paling luar dari permukiman Dukuh Sekaran dan Dukuh Banaran.

Harga lahan yang berkisar dari Rp.20.000,-/m<sup>2</sup> sampai Rp.1.216.000,-/m<sup>2</sup> berada di Dukuh Bandardowo, Bangkong, Persen dan daerah Dukuh Banaran dan Sekaran yang penggunaan lahannya masih berupa tegalan dan semak belukar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.16.

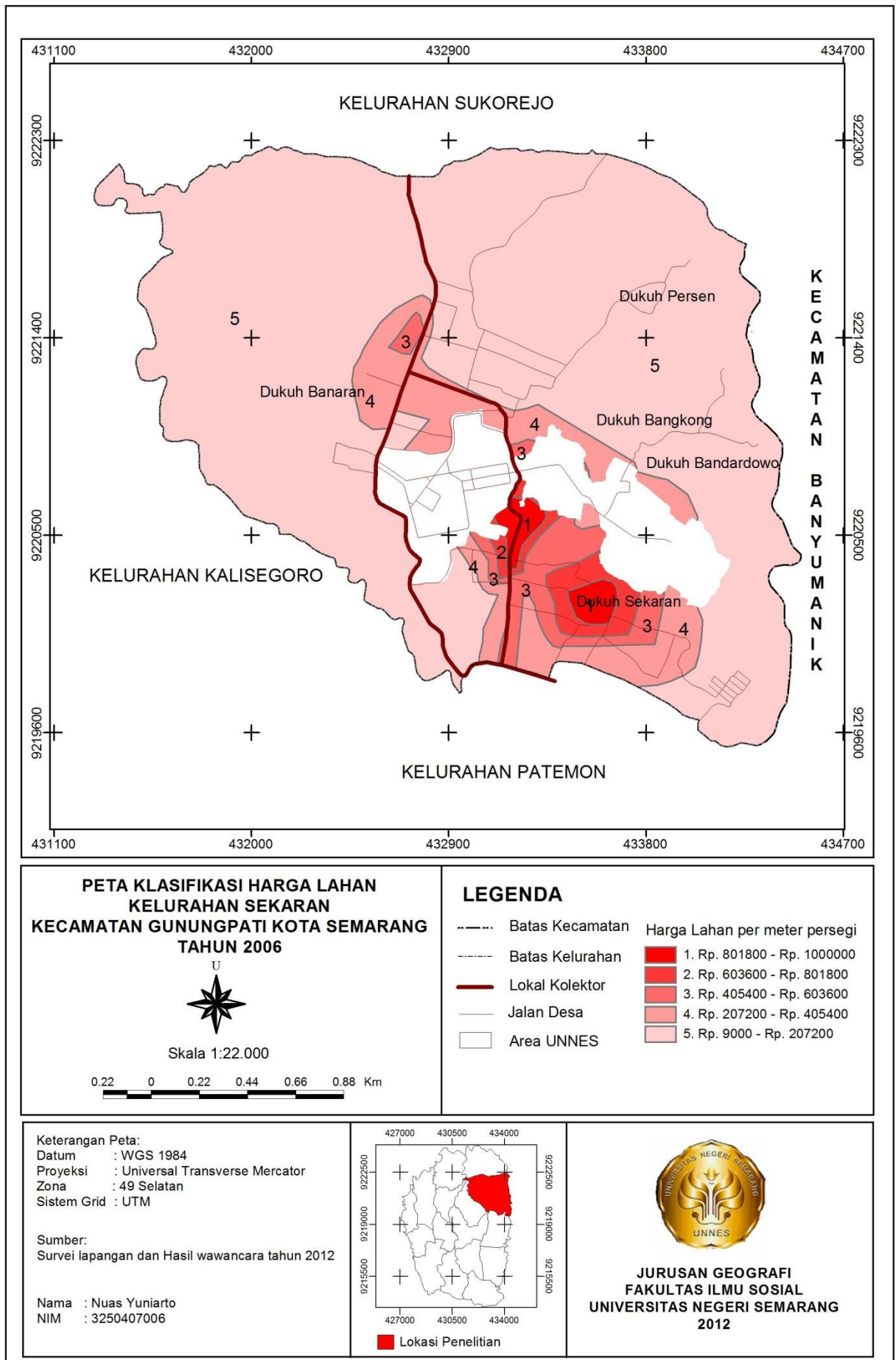




Gambar 4.10 : Peta Klasifikasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 1994

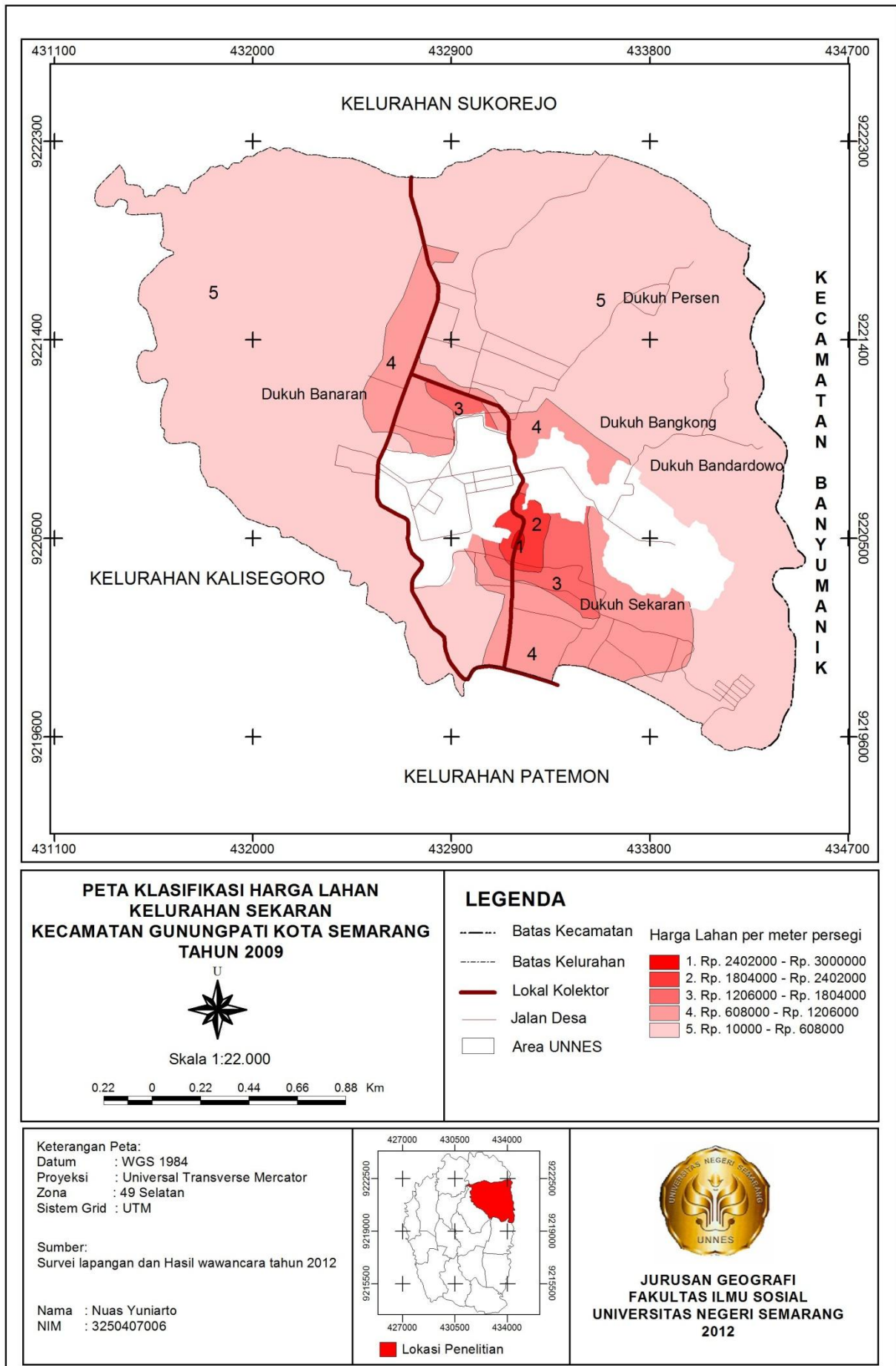


Gambar 4.11:Peta Klasifikasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2003

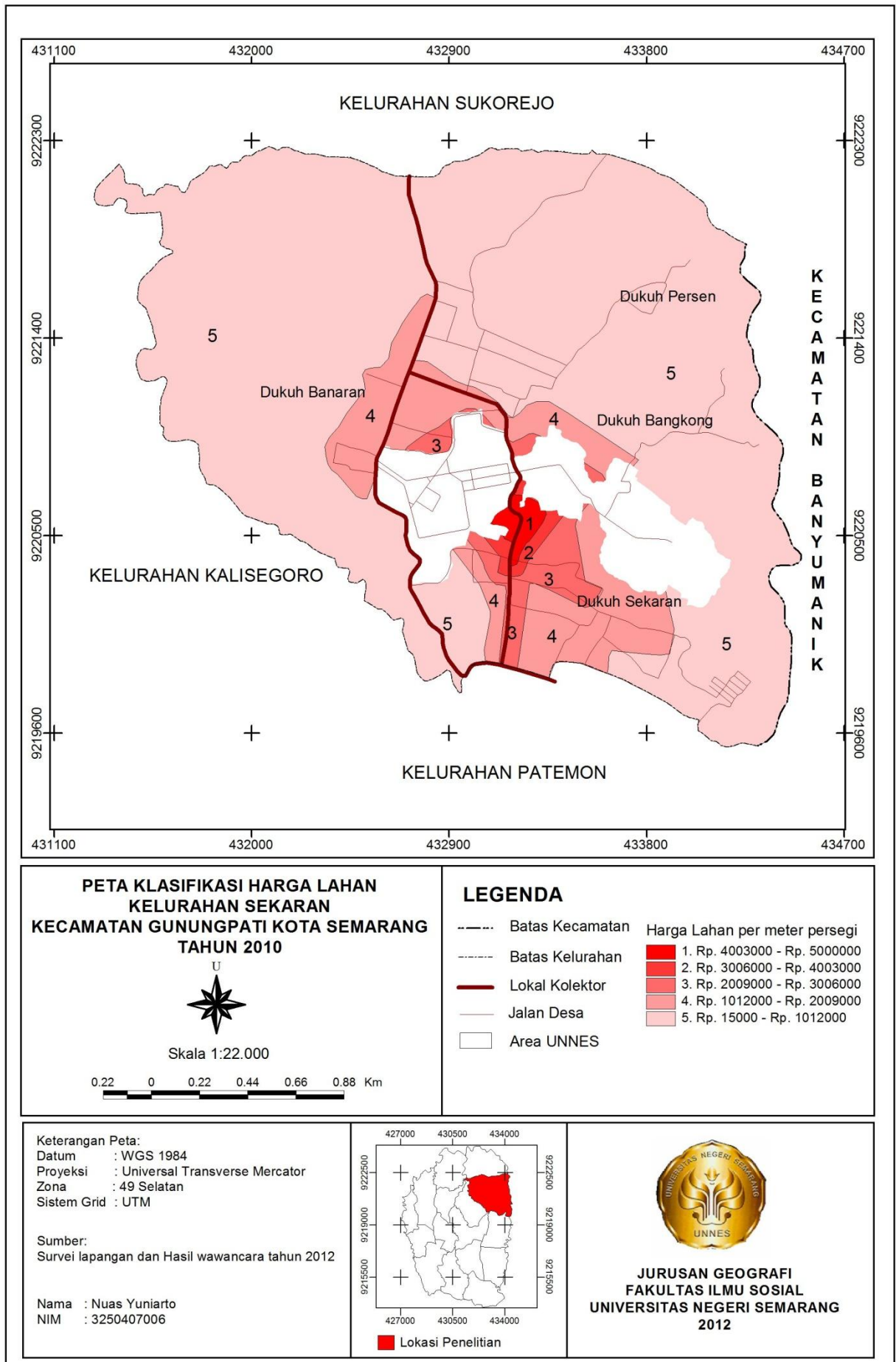


Gambar 4.12:Peta Klasifikasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2006

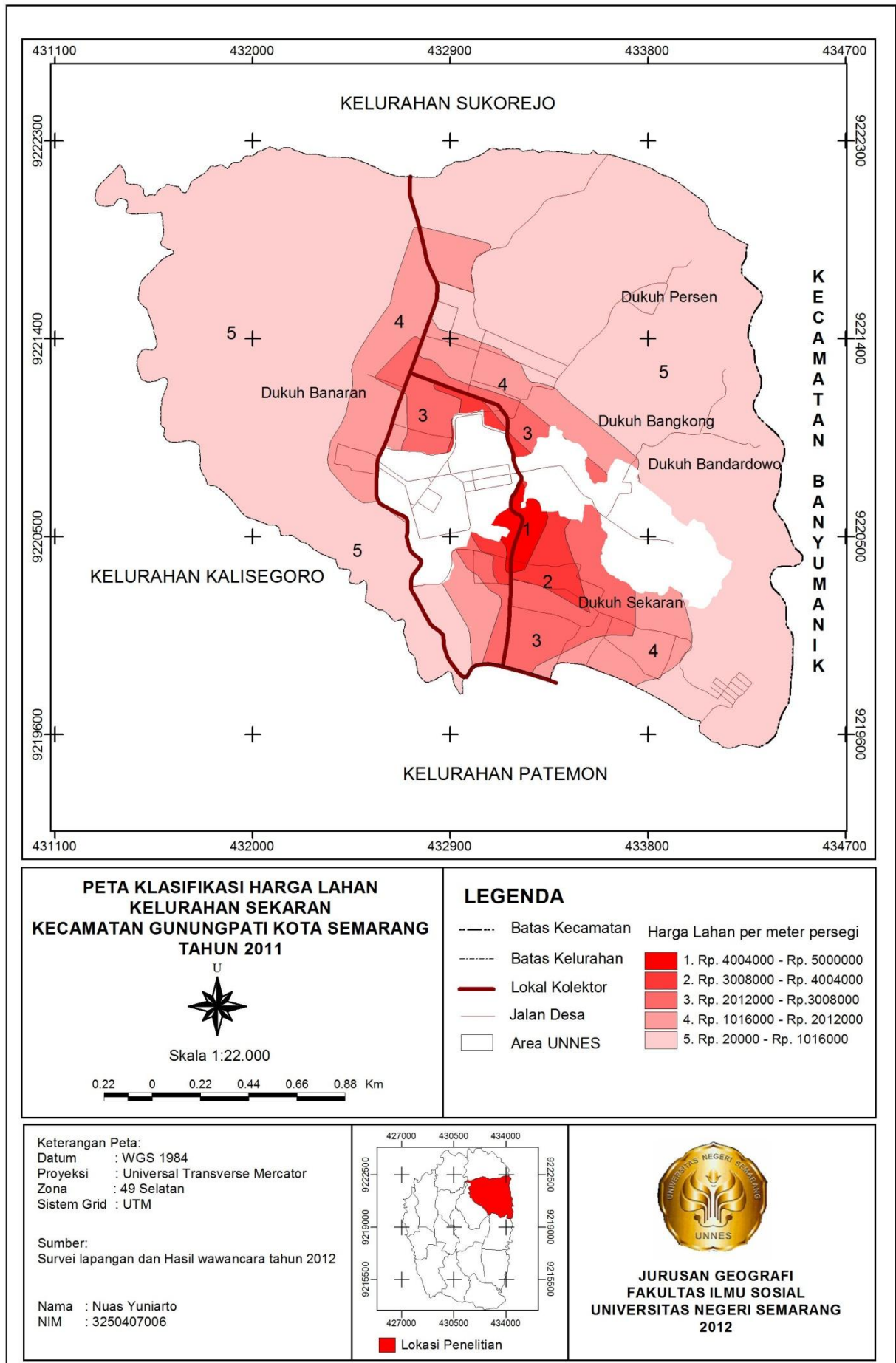




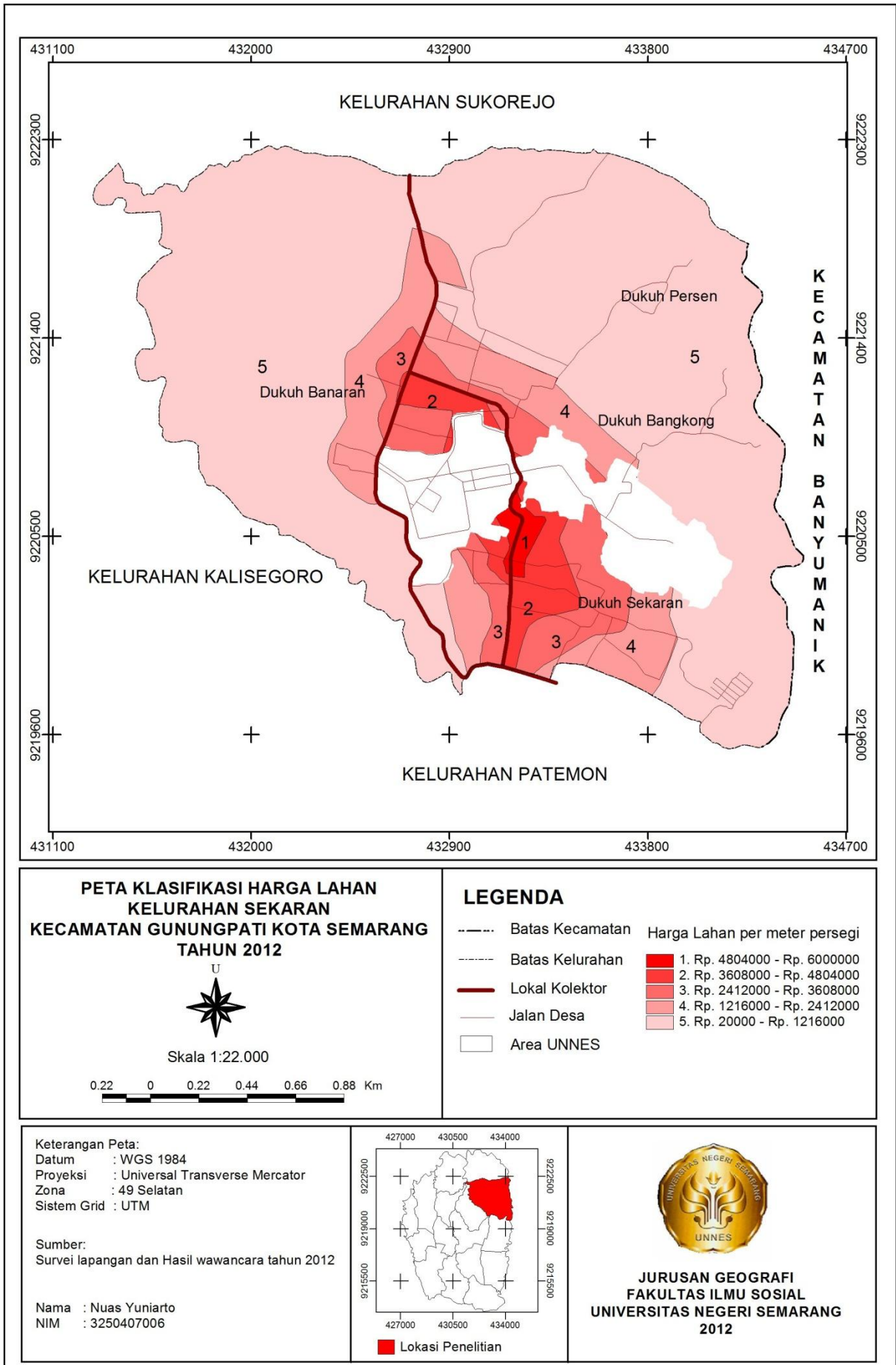
Gambar 4.13:Peta Klasifikasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2009



Gambar 4.14:Peta Klasifikasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2010



Gambar 4.15: Peta Klasifikasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2011



Gambar 4.16:Peta Klasifikasi Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 2012

### **3. Faktor-Faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran**

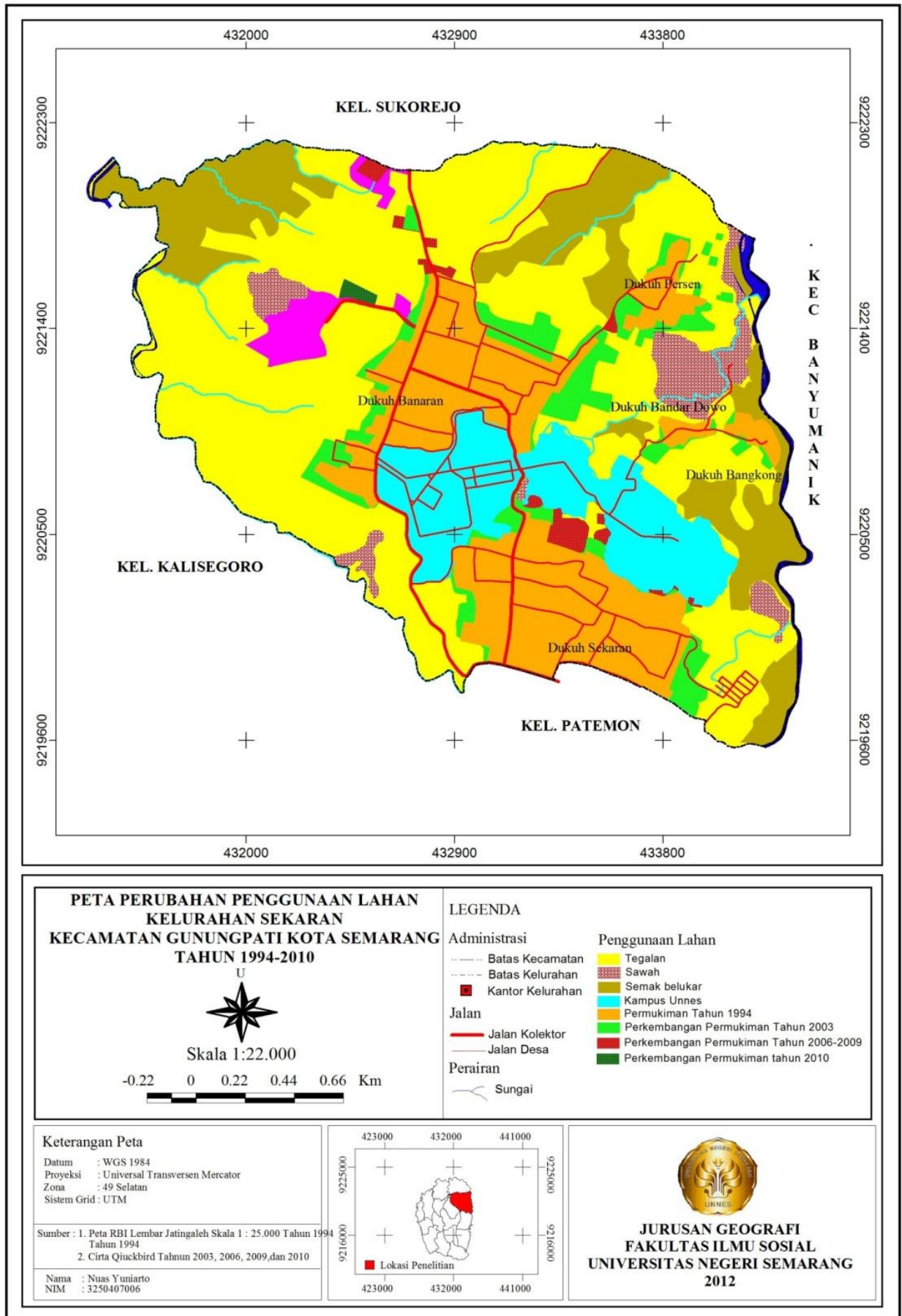
Perubahan harga lahan pastinya dipengaruhi faktor-faktor yang menyebabkan perubahan harga lahan pada suatu daerah. Faktor-faktor penentu berubahnya harga lahan di Kelurahan Sekaran yang diteliti dalam penelitian ini adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, kemiringan lereng, aksesibilitas lahan, dan utilitas lahan.

#### **a. Penggunaan lahan**

Penggunaan lahan adalah salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran dalam penelitian ini. Semakin baik penggunaan lahan di daerah tersebut maka harga lahannya semakin tinggi pula. Untuk mengetahui klasifikasi penggunaan lahan maka digunakan harkat berdasarkan Pusltbang BPN (2006:13) yang telah disesuaikan dengan kondisi fisik Kelurahan Sekaran yaitu permukiman yang berharkat 4, tegalan berharkat 3, sawah berharkat 2 dan semak belukar yang berharkat 1.

Jenis penggunaan lahan Kelurahan Sekaran dari tahun 1994 diamati berdasarkan peta RBI bakosurtanal lembar Jatingaleh skala 1:25.000 dan pada tahun 2003, 2006, 2009, dan 2010 berdasarkan Citra Quickbird yang dikombinasikan dengan survei lapangan.

Dukuh Sekaran dan Dukuh Banaran luas permukiman dari tahun ke tahun semakin meluas, sedangkan untuk penggunaan lahan tegalan pada tahun 2006 meluas dan semak belukar mengecil luasnya dari tahun sebelumnya, pada tahun 2009 dan 2010 luas area semak belukar mengalami perluasan lagi. Untuk penggunaan lahan sawah tidak mengalami perubahan penggunaan lahan yang berarti dari tahun 1994 sampai 2010. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.17.



Gambar 4.17 : Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 1994-2010

## **b. Status Kepemilikan Lahan**

Faktor lain yang mempengaruhi harga lahan dalam penelitian ini adalah status kepemilikan lahan. Menurut Puslibang BPN (2006:27) harkat status kepemilikan lahan digolongkan menjadi, sertifikat hak milik maka harkatnya 4, status kepemilikan lahan sertifikat hak guna harkatnya 3, status kepemilikan lahan sertifikat guna usaha harkatnya 2, dan untuk lahan yang belum bersertifikat berharkat 1.

Status kepemilikan lahan di Kelurahan Sekaran hanya ada dua jenis yaitu sertifikat hak milik dan belum bersertifikat. Pada tahun 1989 masih banyak lahan yang belum bersertifikat. Setelah adanya program PRONA (Proyek Nasional) yang digalangan pemerintah dengan tujuan untuk membuat sertifikat lahan secara masal maka, banyak dari penduduk di Kelurahan Sekaran yang mengikuti program pemerintah tersebut yang dilaksanakan pada tahun 1996. Hasilnya setelah itu hampir sebagian besar penduduk Kelurahan Sekaran status kepemilikan lahannya yang awalnya belum bersertifikat berubah menjadi sertifikat hak milik.

## **c. Aksesibilitas Lahan**

Aksesibilitas lahan merupakan faktor pengaruh harga lahan yang digunakan dalam penelitian ini. Dimana semakin dekat jarak lahan tersebut dengan sarana dan prasarana yang ada semakin tinggi pula harkat lahan tersebut. aksesibilitas yang digunakan dalam penelitian ini meliputi jarak terhadap UNNES, jarak terhadap jalan kolektor, jarak terhadap pusat perdagangan dan jasa, jarak terhadap fasilitas pendidikan, jarak terhadap fasilitas pemerintahan, jarak terhadap layanan kesehatan, dan jarak terhadap sarana peribadahan, setiap jarak kurang dari 50 meter mempunyai harkat 4,

jarak 50 sampai 150 meter berharkat 3, jarak 150 sampai 500 meter berharkat 2, dan lebih dari 500 meter berharkat 1. Harkat aksesibilitas tersebut mengacu pada penelitian sebelumnya milik Meyliana dalam penelitian Bastian Aji (2008:18) yang dimodifikasi dengan penelitian ini dan disesuaikan dengan keberadaan sarana dan prasarana yang ada di Kelurahan Sekaran.

Aksesibilitas lahan memiliki keterkaitan terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran, karena sejak berdirinya UNNES di Kelurahan Sekaran harga lahan yang semakin dekat dengan UNNES mengalami kenaikan harga hingga tahun 2012, namun hal tersebut juga dipengaruhi oleh variabel aksesibilitas lahan yang lain seperti Jalan Taman Siswa. Lahan yang letaknya semakin dekat dengan Jalan Siswa maka harkat dan harga lahannya semakin tinggi. Demikian pula dengan variabel aksesibilitas yang lain seperti pusat perdagangan dan jasa, masjid, sarana kesehatan, sarana peribadahan dan lain-lain.

Pusat pemerintahan dalam penelitian ini adalah kantor Kelurahan Sekaran yang terletak di Dukuh Sekaran, fasilitas peribadahan di Kelurahan Sekaran meliputi mushola dan masjid yang kebanyakan sudah berdiri sebelum adanya UNNES di Kelurahan Sekaran, namun untuk fasilitas kesehatan yang meliputi apotik, praktek dokter/bidan, posyandu dan puskesmas pada tahun 1989 hanya ada 2 fasilitas kesehatan di Kelurahan Sekaran yang kemudian semakin bertambah tiap tahunnya karena banyaknya mahasiswa UNNES yang menetap sementara di Kelurahan Sekaran.



Fasilitas yang terdapat di Kelurahan Sekaran kebanyakan memusat di daerah Dukuh Sekaran dan Dukuh Banaran karena kepadatan penduduk yang juga memusat di daerah tersebut. Sedangkan untuk Dukuh Persen hanya terdapat 1 fasilitas kesehatan yaitu posyandu, begitu pula untuk Dukuh Bangkong hanya terdapat 1 fasilitas kesehatan posyandu. Fasilitas pendidikan di Kelurahan Sekaran meliputi SD, MI, TK, dan perguruan tinggi, untuk TK, MI, dan SD sudah berdiri sebelum adanya UNNES, namun untuk perguruan tinggi yaitu akademi kebidanan berdiri pada tahun 2003. Semakin dekat jarak lahan terhadap fasilitas umum maka harkat dan harga lahannya akan meningkat. Untuk informasi yang lebih lengkap tentang harkat aksesibilitas lahan di Kelurahan Sekaran dapat di lihat dalam tabel 16 yang menunjukkan harkat aksesibilitas lahan di Kelurahan Sekaran yang ada pada lampiran.

#### **d. Utilitas Umum**

Utilitas umum dalam penelitian ini meliputi adanya ketersediaan jaringan listrik, komunikasi, dan ketersediaan air. Pembagian harkat untuk ketersediaan utilitas umum dalam penelitian ini yaitu apabila lahan tersebut memiliki jaringan komunikasi, jaringan komunikasi dan ketersediaan air maka berharkat 4 jika hanya memiliki 2 dari utilitas di atas maka berharkat 3, jika memiliki 1 utilitas umum di atas maka berharkat 2 dan jika tidak terdapat utilitas umum di lahan tersebut maka berharkat 1.

Utilitas umum di Kelurahan Sekaran pada tahun 1989 hampir semua lahan yang digunakan untuk permukiman sudah ada jaringan listrik, namun untuk ketersediaan air masih mengandalkan mata air dan untuk jaringan

komunikasi hanya sedikit yang sudah ada. Terutama di Dukuh Bandardowo, Bangkong dan Persen, belum terdapat jaringan komunikasi.

Pada tahun 2003 baru mulai terdapat jaringan komunikasi di beberapa daerah di Dukuh Sekaran dan Banaran untuk ketersediaan air sudah banyak yang beralih menggunakan sumur dan untuk jaringan listrik sudah merata terdapat di setiap permukiman.

Pada tahun 2006 jaringan komunikasi sudah mulai banyak terdapat di Dukuh Sekaran dan Banaran yang digunakan untuk wartel untuk memfasilitasi mahasiswa UNNES dan banyak pula yang sudah menaikkan daya listriknya karena digunakan untuk kebutuhan kos. Untuk ketersediaan air sudah banyak yang menggunakan PDAM. Dukuh Bandardowo, Bangkong, dan Persen masih menggunakan sumur dan mata air.

Pada tahun 2009 jaringan komunikasi sudah digunakan untuk jaringan internet di Dukuh Sekaran dan Banaran dan wartel-wartel sudah mulai tidak digunakan karena sudah banyak pengguna telepon genggam. Jaringan listrik di Kelurahan Sekaran sudah banyak yang menaikkan daya listriknya karena digunakan untuk warung internet maupun kebutuhan mahasiswa yang kos, untuk ketersediaan air pemasangan PDAM juga sudah lebih banyak bahkan ada yang menggunakan sumur dan PDAM sekaligus dalam suatu lahan.

Pada tahun 2010, 2011, dan 2012 utilitas umum di Dukuh Sekaran dan Banaran berkembang lebih pesat dan lengkap di daerah sekitar Jalan Taman Siswa. Hampir semua permukiman sudah terpasang jaringan komunikasi untuk internet. Ketersediaan air dan listrik pun semakin baik seiring dengan kebutuhan mahasiswa yang kos di Kelurahan Sekaran. Dukuh Bandardowo, Bangkong dan Persen tidak mengalami perubahan yang berarti untuk

ketersediaan utilitas umumnya karena daerah tersebut tidak ada mahasiswa yang kos. Untuk keterangan harkat utilitas umum yang lebih lengkap dapat dilihat pada tabel harkat utilitas umum di lampiran 5.

**e. Kemiringan Lereng**

Kemiringan lereng juga termasuk dalam faktor yang mempengaruhi harga lahan pada penelitian ini karena semakin datar suatu lahan maka semakin layak pula dijadikan tempat tinggal dan akan mempengaruhi harga lahan. Kemiringan lereng di Kelurahan Sekaran dalam penelitian ini dibagi menjadi datar dengan harkat 4, landai sampai agak miring dengan harkat 3, miring dengan harkat 2 dan terjal dengan harkat 1.

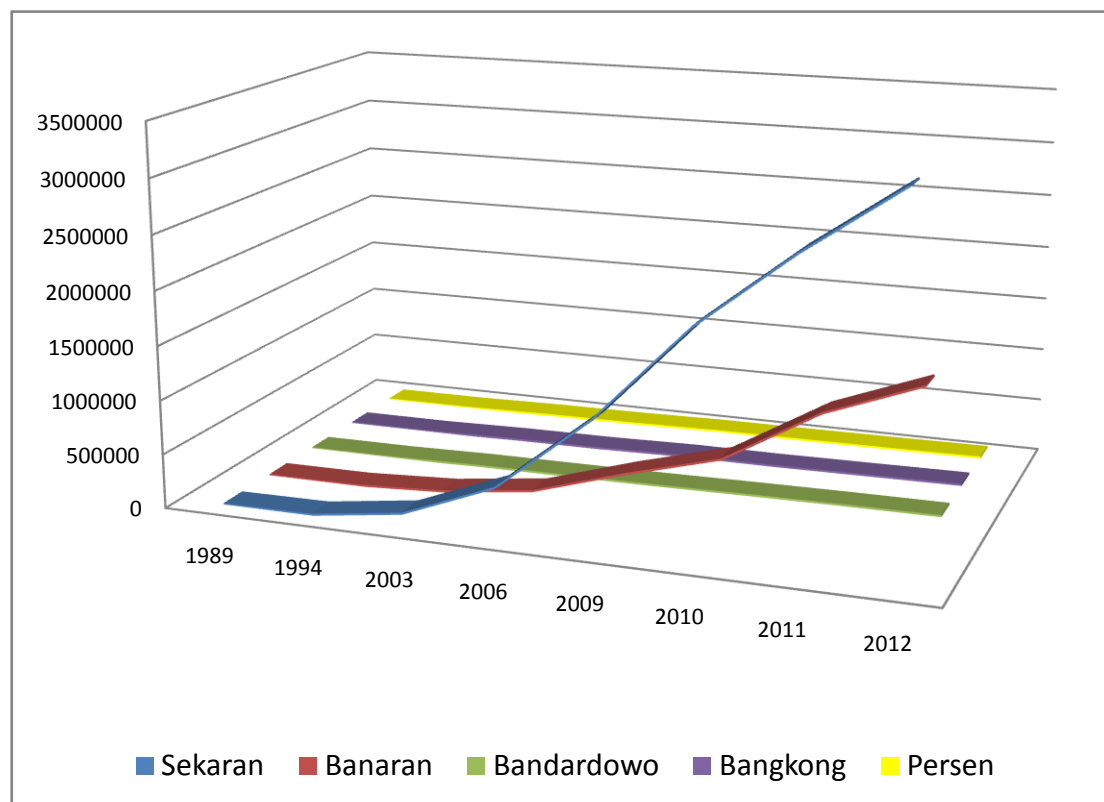
Dukuh Banaran dan Sekaran yang memiliki kondisi kemiringan lereng landai di bagian permukiman. Sedangkan yang memiliki kondisi kemiringan lereng yang terjal maupun miring digunakan untuk tegalan atau semak belukar.

Dukuh bandardowo memiliki kondisi kemiringan lereng yang terjal namun tetap dijadikan permukiman akibatnya tidak ada yang mahasiswa yang kos di daerah tersebut walaupun jaraknya sangat dekat dengan UNNES, permukiman tersebut hanya dihuni oleh penduduk asli Dukuh Bandardowo, Dukuh Bangkong dan Dukuh Persen walaupun sebagian daerahnya ada yang memiliki kondisi kemiringan lereng yang datar namun karena aksesibilitas yang kurang memadai maka juga tidak dijadikan kos oleh mahasiswa UNNES. Selain sebagai permukiman di Dukuh Bandardowo, Persen dan Bangkong juga terdapat tegalan dan semak belukar untuk daerah yang memiliki kondisi kemiringan lereng yang terjal dan miring. Daerah yang memiliki kondisi daerah yang datar sebagian

dijadikan sawah dan permukiman. Harkat kemiringan lereng Kelurahan Sekaran dapat dilihat pada tabel 18 pada lampiran

### C. Gambaran Umum Harga Lahan di Kelurahan Sekaran

Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Setelah keberadaan UNNES memusat pada wilayah Sekitar UNNES dan Jalan Taman Siswa untuk harga lahan yang tertinggi menuju ke terendah. Setelah di rata-rata harga lahan yang meningkat pesat terletak di Dukuh Banaran dan Sekaran sedangkan untuk Dukuh Bandardowo, Persen dan Bangkong tidak mengalami kenaikan harga lahan yang yang berarti. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.18 sebagai berikut.



Gambar 4.18:Pola Perubahan Harga Lahan di Kelurahan Sekaran

Gambar 4.18 menunjukkan bahwa terjadi kesenjangan harga lahan di Kelurahan Sekaran yaitu Dukuh Sekaran dan Banaran dengan harga lahan tinggi sedangkan untuk Dukuh Persen, Bandardowo dan Bangkong dengan harga lahan yang rendah.

Sesuai dengan perhitungan rata-rata harga lahan di Kelurahan Sekaran pada tabel 4.7 sebagai berikut.

Tabel 4.7:Perubahan Harga Lahan di Kelurahan Sekaran

No.	Dukuh	Harga Lahan Tiap Tahun (per m2)							
		1989	1994	2003	2006	2009	2010	2011	2012
1	Sekaran	Rp1.152	Rp7.571	Rp122.381	Rp460.476	Rp1.155.714	Rp2.044.286	Rp2.730.952	Rp3.335.714
2	Banaran	Rp967	Rp4.202	Rp46.535	Rp151.256	Rp412.674	Rp645.000	Rp1.151.163	Rp1.479.535
3	Persen	Rp500	Rp2.025	Rp16.250	Rp21.875	Rp36.250	Rp38.750	Rp43.750	Rp51.250
4	Bandardowo	Rp500	Rp2.000	Rp16.667	Rp20.000	Rp25.833	Rp36.667	Rp44.167	Rp47.500
5	Bangkong	Rp500	Rp1.800	Rp17.500	Rp22.500	Rp38.750	Rp40.000	Rp48.750	Rp57.500

Hasil pengharkatan faktor-faktor penentu harga lahan di Kelurahan Sekaran menunjukkan bahwa Dukuh Sekaran dan Banaran memiliki harkat yang lebih tinggi dibanding dengan Dukuh Persen, Bandardowo dan Bangkong. Hasil perhitungan rata-rata harkat lahan di Kelurahan Sekaran dapat dilihat pada tabel 4.8 sebagai berikut.

Tabel 4.8:Jumlah Harkat Lahan per Tahun di Kelurahan Sekaran

No.	Dukuh	Perhitungan Jumlah Harkat Lahan							
		1989	1994	2003	2006	2009	2010	2011	2012
1	Sekaran	30,29	31,14	33,57	34,71	34,71	35,33	35,52	35,72
2	Banaran	25,42	26,37	27,30	28,30	29,09	29,16	29,19	29,26
3	Persen	20,13	21,63	22,88	23	24,25	24,40	24,50	24,75
4	Bandardowo	21,17	21,50	24,50	25	26,50	26,17	26	26,24
5	Bangkong	22	22,75	23,25	24	25,25	25,25	25,25	25,25

hasil analisis menunjukkan apabila harga lahan tinggi maka harkat lahan yang dimiliki oleh lahan tersebut juga tinggi. Berarti harga lahan dan harkat lahan menunjukkan keterkaitan. Dilihat dari harga lahan per dukuh dan harga lahan per dukuh tiap tahunnya.

#### **D. Pembahasan**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola harga lahan di Kelurahan Sekaran pada tahun 1989-1994 memusat pada Jalan Taman Siswa. Karena pada tahun 1989-1994 Jalan Taman Siswa digunakan sebagai aksesibilitas utama yang digunakan. Ditunjukkan dengan peta klasifikasi harga lahan tahun 1989 dan 1994. Sedangkan pada tahun 2003-2012 pola harga lahan memusat pada UNNES. Hal ini disebabkan karena mahasiswa UNNES semakin bertambah jumlahnya dan memilih tempat yang lebih dekat dengan UNNES sebagai tempat tinggal sementara/kos. Ditunjukkan dengan peta klasifikasi harga lahan tahun 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, dan 2012

Faktor-faktor penentu harga lahan di Kelurahan Sekaran adalah aksesibilitas lahan, penggunaan lahan, kemiringan lereng, status kepemilikan lahan, dan utilitas umum. Hal ini ditunjukkan dengan hasil pengharkatan lahan yang tinggi apabila harga lahan juga tinggi dan berlaku sebaliknya didukung dengan penelitian Irmawan (2007) dan BPN (2006) yang telah meneliti tentang harga lahan sebelum penelitian ini.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian maka dapat disimpulkan menjadi sebagai berikut.

1. Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran memusat pada Jalan Taman Siswa pada tahun 1989-1994 untuk harga yang tertinggi menuju terendah. Sedangkan pada tahun 2003-2012 harga lahan memusat pada UNNES untuk harga yang tertinggi menuju terendah. Terjadi kesenjangan harga lahan antara harga lahan di Kelurahan Sekaran, yaitu Dukuh Bandardowo, Persen dan Bangkong dengan harga yang rendah sedangkan Dukuh Sekaran dan Dukuh Banaran dengan harga lahan yang tinggi
2. Faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas umum, dan kemiringan lereng.

#### **B. Saran**

Saran dalam penelitian ini adalah peningkatan harga lahan di Kelurahan Sekaran supaya diimbangi dengan kelayakan aksesibilitas lahan dan utilitas lahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta:Rineka Cipta
- Badan Pertanahan Nasional. 2006. *Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan. Diktat*. Puslitbang BPN.
- Brotosunaryo, P. M. 1996. *Perubahan Perilaku Penghuni Rumah Susun Pekunden di Semarang*. Semarang. Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Buchari, Alma. 2002. *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*. Jakarta. Alfabeta.
- Budiharjo, Eko. 2011. *Penataan Ruang dan Pembangunan Perkotaan*. Bogor. PT. Alumni.
- Crisyanto, Andri. 2009. 'Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda untuk Uji Rasionalisasi Hasil Estimasi Harga Tanah terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah'. *Skripsi*. Semarang:Fakultas Teknik UNDIP.
- Hardjowigeno, Sarwono. 1994. *Ilmu Tanah*. Bogor. Mediatama Sarana Prakasa
- Hidayat, Anwar. 2001. *Mengukur Luas Lahan. Bandung* : Departemen Pendidikan Indonesia.
- Irmawan, Bastian A. 2008. 'Pemanfaatan Citra Spot 5 untuk Menentukan Kelas Harga Lahan Kelurahan Sampangan Kota Semarang'. *Skripsi*. Semarang: FIS UNNES.
- Juhadi dan Dewi L. S. 2001. *Desain dan Komposisi Peta Tematik*. Semarang:FIS UNNES.
- Juhadi. 2007. 'Pola-Pola Pemanfaatan Lahan dan Degradasi Lingkungan Pada Kawasan Perbukitan'. Dalam *Jurnal Geografi*. No. 1. Hal 11-24.
- Masitoh, Lisa. 2003. 'Pengaruh Keberadaan Perumahan Terhadap Perubahan Harga Lahan di Kecamatan Ciledug'. *Skripsi*. Semarang:Fakultas Teknik UNDIP.
- Mizanudin. 2011. 'Aplikasi ArcGIS Untuk Penyajian Informasi Daerah Rawan Longsor di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang'. *Skripsi*. Semarang:FIS UNNES.
- Noor, Djauhari. 2005. *Geologi Lingkungan*. Yogyakarta:Penerbit Graha Ilmu.



- Oetomo, Hening W. 2006. 'Analisis Faktor Ruang yang Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah Perkotaan'. *Tesis*. Semarang:Fakultas Teknik UNDIP.
- Prahasta, Eddy. 2004. *Sistem is Informasi Geografi: Tutorial Arcview*. Bandung: Penerbit Informatika.
- Pratiwi, Natalia. 2009. 'Dampak Spasial Pembangunan Kampus UNNES Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang'. *Skripsi*. Semarang: FIS UNNES.
- Prihanto. 2008. 'Estimasi Faktor Keruangan Terhadap Harga Tanah di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang'. Dalam *Jurnal Teknik Sipil*. No.2 . Hal 27-45.
- Ritohardoyo, S. U. 2002. *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta. Fakultas Geografi UGM.
- Saladin, Djasmin. 2003. *Intisari Pemasaran dan Unsur-unsur Pemasaran*. Bandung. Linda Karya.
- Sriyono, 2006. *Geologi Umum*. (Buku Ajar). Semarang:FIS UNNES
- Sugiyanto, 2004. 'Pola Harga Lahan di Sepanjang Rencana Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kota Tegal'. *Tesis*. Semarang: Fakultas Teknik UNDIP.
- Suja'i, Yusuf, I. 2007. *Penerapan Fungsi Deman-Suplai dalam Kebijakan Bisnis*. Surabaya. UPN Jawa Timur.
- Sutawijaya, Adrian.2004. 'Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang'. Dalam *Jurnal Ekonomi Pembangunan*.Vol. 9. No.1. Hal:65-78.
- Tika, Pabunbu. 2005. *Metode Penelitian Geografi*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Trianingsish, Lila.2008. 'Aplikasi Auto Desk Map 2004 dan Microsoft Excel 2003 untuk Pemetaan Nilai Tanah Berbasis Harga Pasar di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen'. *Skripsi*. Yogyakarta : STPN.
- Widiastuti, Frish, K. 2004. 'Pemanfaatan Analisa Sistem Informasi Geografis Pajak Bumi dan Bangunan untuk Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (Studi Kasus di Kel. Kutoarjo, Kec. .Kutoarjo, Kab. Purworejo)'. *Skripsi*, Yogyakarta : Fakultas Teknik UGM .
- Wahyuningsih, Menik. 2008.' Pola Dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta'. *Skripsi*. Semarang:Fakultas Teknik UNDIP.

- Yunus, H, S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- , 2010. *Metode Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- 2010 *Rencana Strategis Universitas Negeri Semarang 2010 – 2014*.
2008. *Buku Informasi Universitas Negeri Semarang*. Semarang: Biro Administrasi Perencanaan dan Sistem Informasi.

# LAMPIRAN









Lampiran 2:Tabel Harga Lahan Kelurahan Sekaran Tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012

No.	NAMA	Lokasi Lahan	Harga Lahan							
			1989	1994	2003	2006	2009	2010	2011	2012
1	Sri Yunani	Sekaran	1.500	15.000	125.000	400.000	1.000.000	2.000.000	3.000.000	4.500.000
2	Sabar Hariomo	Sekaran	1.500	15.000	125.000	500.000	3.000.000	4.000.000	4.500.000	5.000.000
3	Budi R	Sekaran	1.000	17.000	200.000	500.000	2.000.000	3.000.000	4.000.000	4.500.000
4	Suparyo	Sekaran	1.500	4.500	100.000	500.000	1.000.000	1.200.000	1.500.000	2.000.000
5	Sri Wahyuni	Sekaran	1.500	16.000	250.000	1.000.000	1.500.000	4.000.000	5.000.000	6.000.000
6	Siti Nur	Banaran	1.400	8.000	125.000	400.000	1.000.000	2.000.000	2.500.000	3.000.000
7	Suwarno	Banaran	1.200	8.000	125.000	300.000	700.000	1.200.000	2.500.000	3.500.000
8	Sri Mubarakah	Banaran	1.400	8.000	100.000	600.000	1.000.000	1.250.000	2.000.000	2.500.000
9	Kasih	Banaran	1.000	5.000	100.000	400.000	1.000.000	1.400.000	1.750.000	2.500.000
10	Gigih Setiawan	Banaran	1.000	5.000	100.000	350.000	750.000	1.200.000	1.400.000	2.250.000
11	Firdaus	Banaran	800	5.000	50.000	100.000	500.000	750.000	1.200.000	1.500.000
12	Ngatiyono	Bandardowo	500	1.000	20.000	25.000	35.000	50.000	50.000	50.000
13	Nur Kholis	Sekaran	1.000	6.000	125.000	400.000	1.000.000	1.250.000	1.500.000	1.500.000
14	Sutrisman	Sekaran	1.000	15.000	130.000	500.000	1.250.000	2.500.000	3.000.000	4.000.000
15	Rianto	Sekaran	1.500	7.000	130.000	1.000.000	1.260.000	2.000.000	3.000.000	3.500.000
16	Reza Nur K	Sekaran	1.000	3.000	100.000	300.000	450.000	500.000	1.000.000	1.500.000
17	Sugihartono	Sekaran	800	4.000	100.000	350.000	500.000	1.000.000	1.250.000	1.500.000
18	Maemunah	Sekaran	1.500	5.000	300.000	1.000.000	2.300.000	5.000.000	5.500.000	6.000.000
19	Jefri	Sekaran	1.500	5.000	250.000	1.000.000	2.000.000	4.500.000	5.000.000	5.500.000
20	Mahmudi	Sekaran	1.000	5.000	30.000	100.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000	2.500.000



21	Dono	Banaran	800	1.000	20.000	30.000	50.000	75.000	75.000	100.000
22	Pasadinah	Sekaran	800	1.500	20.000	200.000	500.000	1.000.000	1.500.000	2.500.000
23	Suharto	Banaran	500	5.000	40.000	250.000	750.000	1.300.000	1.500.000	1.750.000
24	Sri Indrayani	Banaran	950	5.000	50.000	250.000	750.000	1.250.000	1.500.000	1.750.000
25	Romanah	Banaran	800	5.000	50.000	350.000	750.000	1.500.000	1.750.000	2.000.000
26	Ahmad Tono	Banaran	1.500	4.000	25.000	100.000	120.000	130.000	500.000	1.000.000
27	Fauzan	Banaran	1.500	8.000	100.000	300.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000	4.000.000
28	Badariyah	Banaran	950	3.000	25.000	70.000	80.000	500.000	1.000.000	1.500.000
29	Asmuah	Banaran	900	2.000	20.000	80.000	150.000	700.000	1.000.000	1.500.000
30	Musfiah	Banaran	850	2.000	24.000	120.000	150.000	600.000	1.500.000	1.500.000
31	Sri Raharyu	Banaran	1.500	8.000	100.000	325.000	1.500.000	2.000.000	3.250.000	4.000.000
32	Heri Puji Astuti	Banaran	1.500	8.000	100.000	300.000	1.250.000	1.500.000	3.000.000	4.000.000
33	Zal	Banaran	800	5.000	20.000	85.000	100.000	120.000	2.100.000	2.200.000
34	Munajilah	Banaran	950	4.000	12.000	20.000	40.000	50.000	700.000	800.000
35	Dzurial	Banaran	1.500	4.500	25.000	100.000	800.000	1.000.000	1.500.000	1.500.000
36	Sarwan	Banaran	800	5.000	25.000	100.000	140.000	150.000	500.000	800.000
37	Rusmiati	Banaran	500	5.000	20.000	40.000	50.000	80.000	100.000	150.000
38	Mugni Labib	Banaran	800	4.000	15.000	20.000	80.000	100.000	500.000	1.000.000
39	Robkan	Sekaran	1.500	4.000	300.000	1.000.000	2.300.000	4.000.000	5.000.000	5.500.000
40	Asriyah	Sekaran	800	4.000	15.000	100.000	450.000	1.000.000	1.800.000	2.500.000
41	M. Lutfi	Sekaran	800	5.000	10.000	20.000	35.000	50.000	1.000.000	1.500.000
42	Wahyudi	Sekaran	800	5.000	15.000	125.000	500.000	1.200.000	2.000.000	2.500.000
43	Suwarti	Persen	500	5.000	20.000	30.000	50.000	50.000	50.000	50.000
44	Suwarni	Persen	500	2.000	20.000	25.000	25.000	30.000	30.000	45.000

45	Sutopo	Persen	500	1.500	20.000	25.000	50.000	50.000	50.000	50.000
46	Astuti	Persen	500	3.000	15.000	20.000	30.000	40.000	50.000	75.000
47	Nur Saidi	Bangkong	500	2.500	20.000	25.000	50.000	50.000	75.000	75.000
48	Haryanto	Bandardowo	500	2.500	20.000	30.000	40.000	40.000	50.000	50.000
49	Sujuj Nugroho	Bandardowo	500	3.000	20.000	20.000	25.000	50.000	60.000	70.000
50	Ginem	Bandardowo	500	1.800	15.000	20.000	30.000	40.000	50.000	50.000
51	Sukirno	Bangkong	500	3.000	25.000	30.000	30.000	40.000	50.000	50.000
52	Suminah	Bangkong	500	2.000	15.000	15.000	20.000	25.000	35.000	35.000
53	Hendra	Bangkong	500	1.200	10.000	10.000	15.000	20.000	20.000	30.000
54	Reza Nur. K 2	Sekaran	500	2.000	20.000	50.000	25.000	30.000	50.000	50.000
55	Ngatoyono 2	Bandardowo	500	1.200	5.000	10.000	15.000	15.000	20.000	30.000
56	Kasih 2	Banaran	500	1.200	10.000	15.000	20.000	25.000	50.000	70.000
57	Heri Suseno	Seroja	500	3.000	20.000	40.000	75.000	200.000	250.000	500.000
58	Sahali	Sekaran	500	1.000	8.000	10.000	30.000	85.000	100.000	200.000
59	Daroni	Sekaran	500	1.000	9.000	9.000	15.000	30.000	45.000	50.000
60	Mustakim	Banaran	1.500	3.000	25.000	75.000	700.000	1.000.000	1.400.000	1.500.000
61	Khoirun	Persen	500	1.000	5.000	10.000	15.000	15.000	20.000	20.000
62	Umar Kholik	Persen	500	1.200	20.000	25.000	50.000	50.000	50.000	50.000
63	Dimas H	Persen	500	1.500	20.000	25.000	50.000	50.000	50.000	50.000
64	Iqbal maulana	Sekaran	1.500	8.000	100.000	325.000	1.500.000	2.000.000	3.250.000	4.000.000
65	Sulasno	Sekaran	1200	12000	125.000	300.000	700.000	1.200.000	2.500.000	3.500.000
66	Mustakim	Persen	500	1.000	10.000	15.000	20.000	25.000	50.000	70.000
67	Suryo	Bangkong	500	1.000	20.000	25.000	50.000	50.000	50.000	75.000
68	Solikin	Banaran	1.000	5.000	100.000	400.000	1.000.000	1.400.000	1.750.000	2.500.000

69	Siswantoro	Banaran	1200	5.000	8.000	125.000	400.000	1.000.000	2.000.000	2.500.000
70	Edi Supeno	Banaran	1.000	6000	10.000	20.000	35.000	50.000	1.000.000	1.500.000
71	Bangun	Banaran	1.000	5.000	20.000	85.000	100.000	120.000	2.100.000	2.200.000
72	Sunar	Banaran	800	5.000	20.000	85.000	100.000	120.000	2.000.000	2.200.000
73	Prihati Handayani	Banaran	500	1.500	20.000	25.000	50.000	50.000	50.000	50.000
74	Eko Prahasta	Banaran	1.000	1.500	20.000	25.000	40.000	50.000	70.000	75.000
75	Wahyu Setyoko	Banaran	1.000	3.000	75.000	200.000	250.000	350.000	500.000	750.000
76	Fuad Hamdani	Banaran	1.000	3.000	75.000	100.000	200.000	250.000	300.000	350.000
77	Sulaksmi Dewi	Banaran	1.000	3.000	75.000	100.000	200.000	250.000	300.000	350.000
78	Mulyono	Banaran	500	8.000	20.000	25.000	40.000	50.000	70.000	75.000
79	Heru Sanjaya	Banaran	1200	1.000	20.000	25.000	40.000	50.000	70.000	75.000
80	Ratna Indrawati	Banaran	1.000	1.000	20.000	25.000	40.000	50.000	70.000	75.000
81	Miftakhul Afidah	Banaran	500	1.000	75.000	100.000	200.000	250.000	300.000	300.000
82	Pranoto	Banaran	1.500	5.000	100.000	325.000	1.500.000	2.000.000	3.250.000	3.500.000









Lampiran 4:Tabel Keseluruhan Harkat Aksesibilitas Lahan di Kelurahan Sekaran tahun

1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012

No.	Nama	Lokasi Lahan	Harkat Aksesibilitas Lahan							
			1989	1994	2003	2006	2009	2010	2011	2012
1	Sri Yunani	Sekaran	18	18	18	18	18	18	20	20
2	Sabar Hariomo	Sekaran	26	26	26	28	28	29	29	29
3	Budi R	Sekaran	22	22	22	23	23	24	24	24
4	Suparyo	Sekaran	14	15	15	16	16	17	16	16
5	Sri Wahyuni	Sekaran	24	24	24	25	25	26	26	26
6	Siti Nur	Banaran	16	16	16	16	18	18	18	18
7	Suwarno	Banaran	17	17	17	17	19	17	19	19
8	Sri Mubarakah	Banaran	15	15	15	15	16	16	16	16
9	Kasih	Banaran	14	14	14	14	16	16	16	16
10	Gigih Setiawan	Banaran	16	16	17	17	18	17	17	17
11	Firdaus	Banaran	16	16	16	17	18	19	19	19
12	Ngatiyono	Bandardowo	13	13	12	12	15	15	14	14
13	Nur Kholis	Sekaran	14	14	13	14	15	15	14	14
14	Sutrisman	Sekaran	21	21	21	21	21	22	22	22
15	Rianto	Sekaran	15	15	15	17	17	15	18	18
16	Reza Nur K	Sekaran	13	13	13	15	15	15	15	15
17	Sugihartono	Sekaran	14	14	14	15	15	16	16	16
18	Maemunah	Sekaran	23	23	23	25	25	26	26	26
19	Jefri	Sekaran	23	23	23	24	24	25	25	25
20	Mahmudi	Sekaran	18	18	18	18	18	19	19	19
21	Dono	Banaran	14	14	14	14	15	15	15	15
22	Pasadinah	Sekaran	22	22	22	22	22	23	23	23
23	Suharto	Banaran	16	17	17	17	18	18	18	18
24	Sri Indrayani	Banaran	16	16	16	17	18	18	18	18
25	Romanah	Banaran	17	17	17	17	18	19	19	19
26	Ahmad Tono	Banaran	16	16	16	16	17	17	17	17
27	Fauzan	Banaran	19	19	19	19	22	22	22	22
28	Badariyah	Banaran	15	15	15	15	16	16	16	16
29	Asmuah	Banaran	17	17	17	19	19	19	19	19
30	Musfiah	Banaran	15	15	16	16	17	17	17	17
31	Sri Raharyu	Banaran	22	22	22	23	23	22	23	23
32	Heri Puji A	Banaran	19	19	19	19	21	21	21	21
33	Zal	Banaran	18	19	19	20	20	20	21	21
34	Munajilah	Banaran	15	16	16	16	16	17	17	17
35	Dzurial	Banaran	13	14	14	14	14	14	14	14



36	Sarwan	Banaran	15	16	16	17	17	18	18	18
37	Rusmiati	Banaran	11	12	12	12	13	13	13	13
38	Mugni Labib	Banaran	20	20	20	21	21	21	21	21
39	Robkan	Sekaran	25	25	25	27	27	28	28	28
40	Asriyah	Sekaran	21	21	22	22	22	23	23	21
41	M. Lutfi	Sekaran	19	19	19	19	19	20	20	20
42	Wahyudi	Sekaran	19	19	20	20	20	21	21	21
43	Suwarti	Persen	9	10	10	10	12	12	12	12
44	Suwarni	Persen	10	10	10	10	11	11	11	11
45	Sutopo	Persen	10	10	10	10	13	13	13	13
46	Astuti	Persen	9	9	9	9	11	11	11	11
47	Nur Saidi	Bangkong	12	12	12	13	14	14	14	14
48	Haryanto	Bangkong	11	11	11	12	12	12	12	12
49	Sujuj Nugroho	Bandardowo	11	11	11	11	13	13	13	13
50	Ginem	Bandardowo	11	11	11	11	13	13	13	13
51	Sukirno	Bandardowo	13	13	13	13	15	15	15	15
52	Suminah	Bandardowo	11	11	11	12	12	12	12	12
53	Hendra	Bangkong	10	10	10	10	11	11	11	11
54	Reza Nur. K 2	Sekaran	10	10	10	10	10	10	10	10
55	Ngatiyono 2	Bandardowo	10	10	10	10	10	10	10	10
56	Kasih 2	Banaran	11	11	11	11	12	12	12	12
57	Heri Suseno	Banaran	10	10	10	12	12	12	12	12
58	Sahali	Banaran	13	13	12	13	13	13	13	13
59	Daroni	Banaran	8	8	8	12	12	12	12	12
60	Mustakim	Banaran	14	14	14	14	14	14	14	14
61	Khoirun	Persen	8	8	8	8	9	9	9	10
62	Umar Kholik	Persen	9	9	9	9	11	11	10	11
63	Dimas Hartanto	Persen	9	10	10	10	10	11	11	11
64	Iqbal maulana	Sekaran	25	25	25	27	27	28	28	28
65	Sulasno	Sekaran	23	23	23	24	24	25	25	25
66	Mustakim	Persen	9	10	10	10	10	11	11	11
67	Suryo	Bangkong	13	13	12	12	15	15	14	14
68	Solikin	Banaran	19	19	19	19	22	22	22	22
69	Siswantoro	Banaran	17	17	17	19	19	19	19	19
70	Edi Supeno	Banaran	18	19	19	20	20	20	21	21
71	Bangun	Banaran	16	16	16	16	17	17	17	17
72	Sunar	Banaran	11	12	12	12	13	13	13	13
73	Prihati Handayani	Banaran	10	10	10	12	12	12	12	12
74	Eko Prahasta	Banaran	13	13	13	13	14	14	14	14
75	Wahyu Setyoko	Banaran	14	14	17	17	17	17	17	17

76	Fuad Hamdani	Banaran	10	10	10	12	12	14	14	14
77	Sulaksmi Dewi	Banaran	9	9	9	9	11	11	10	11
78	Mulyono	Banaran	8	8	8	12	12	12	12	12
79	Heru Sanjaya	Banaran	9	9	9	9	11	11	10	11
80	Ratna Indrawati	Banaran	9	10	10	10	10	11	11	11
81	Miftakhul Afidah	Banaran	10	10	10	10	13	13	13	13
82	Pranoto	Banaran	19	19	19	20	22	22	22	22

Lampiran 5:Tabel Harkat Utilitas Umum Kelurahan Sekarn tahun 1989, 1994,  
2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012

No.	NAMA	Lokasi Lahan	Harkat Ketersediaan Utilitas Umum							
			1989	1994	2003	2006	2009	2010	2011	2012
1	Sri Yunani	Sekaran	3	3	4	4	4	4	4	4
2	Sabar Hariomo	Sekaran	3	3	3	3	3	3	3	3
3	Budi R	Sekaran	3	4	4	4	4	4	4	4
4	Suparyo	Sekaran	2	3	3	3	3	3	3	3
5	Sri Wahyuni	Sekaran	3	4	4	4	4	4	4	4
6	Siti Nur	Banaran	2	3	3	3	3	3	3	3
7	Suwarno	Banaran	1	3	3	3	3	3	3	3
8	Sri Mubarakah	Banaran	1	2	3	3	3	3	3	3
9	Kasih	Banaran	3	3	4	4	4	4	4	4
10	Gigih Setiawan	Banaran	2	3	4	4	4	4	4	4
11	Firdaus	Banaran	2	3	3	4	4	4	4	4
12	Ngatiyono	Bandardowo	3	3	3	3	3	3	3	3
13	Nur Kholis	Sekaran	3	3	3	3	3	3	3	3
14	Sutrisman	Sekaran	3	3	4	4	4	4	4	4
15	Rianto	Sekaran	2	3	4	4	4	4	4	4
16	Reza Nur K	Sekaran	2	3	4	4	4	3	3	3
17	Sugihartono	Sekaran	4	4	4	4	4	4	4	4
18	Maemunah	Sekaran	3	3	4	4	4	3	3	4
19	Jefri	Sekaran	3	3	3	3	4	3	3	4
20	Mahmudi	Sekaran	2	2	4	4	3	3	3	3
21	Dono	Banaran	3	3	4	4	3	3	3	3
22	Pasadinah	Sekaran	3	3	3	4	3	3	3	3
23	Suharto	Banaran	3	3	3	3	3	3	3	3
24	Sri Indrayani	Banaran	3	3	3	3	3	3	3	3
25	Romanah	Banaran	3	3	3	4	4	3	3	3
26	Ahmad Tono	Banaran	3	3	4	4	3	3	3	3

27	Fauzan	Banaran	3	3	3	3	3	3	3	3
28	Badariyah	Banaran	3	4	4	4	4	4	4	4
29	Asmuah	Banaran	4	4	4	4	4	4	4	4
30	Musfiah	Banaran	4	4	4	4	4	4	4	4
31	Sri Raharyu	Banaran	3	3	3	4	4	4	4	4
32	Heri Puji A	Banaran	3	3	4	4	4	4	4	4
33	Zal	Banaran	4	4	4	4	4	4	4	4
34	Munajilah	Banaran	3	4	4	4	3	3	3	3
35	Dzurial	Banaran	3	3	3	4	4	4	4	4
36	Sarwan	Banaran	3	3	3	4	4	4	4	4
37	Rusmiati	Banaran	3	3	3	4	3	3	3	3
38	Mugni Labib	Banaran	3	3	4	4	3	3	3	3
39	Robkan	Sekaran	3	3	4	3	4	4	4	4
40	Asriyah	Sekaran	3	3	3	4	3	4	3	3
41	M. Lutfi	Sekaran	3	3	3	4	4	4	4	4
42	Wahyudi	Sekaran	3	3	3	3	3	3	3	3
43	Suwarti	Persen	3	3	3	3	3	3	3	3
44	Suwarni	Persen	2	3	3	3	3	3	3	3
45	Sutopo	Persen	3	3	3	3	3	3	3	3
46	Astuti	Persen	2	3	3	3	3	3	3	3
47	Nur Saidi	Bangkong	3	3	3	3	3	3	3	3
48	Haryanto	Bangkong	2	3	3	3	3	3	3	3
49	Sujuj Nugroho	Bandardowo	2	3	3	3	3	3	3	3
50	Ginem	Bandardowo	2	3	3	3	3	3	3	3
51	Sukirno	Bandardowo	2	2	3	3	3	3	3	3
52	Suminah	Bandardowo	1	1	1	3	3	1	1	1
53	Hendra	Banngkong	1	1	1	1	1	1	1	1
54	Reza Nur. K 2	Sekaran	1	1	1	1	1	1	1	1
55	Ngatiyono 2	Bandardowo	1	1	1	1	1	1	1	1
56	Kasih 2	Banaran	1	2	1	1	1	1	1	1
57	Heri Suseno	Banaran	1	3	3	3	3	4	4	3
58	Sahali	Banaran	1	2	1	1	1	1	1	1
59	Daroni	Banaran	1	2	1	1	1	1	1	1
60	Mustakim	Banaran	1	3	2	1	3	3	3	3
61	Khoirun	Persen	1	1	1	1	1	1	1	1
62	Umar Kholik	Persen	3	3	3	3	3	3	3	3
63	Dimas Hartanto	Persen	1	3	3	3	3	3	3	3
64	Iqbal maulana	Sekaran	2	2	3	3	3	4	4	4
65	Sulasno	Sekaran	2	3	3	3	3	3	3	3
66	Mustakim	Persen	1	1	1	1	1	1	1	1
67	Suryo	Bangkong	2	2	2	3	3	3	3	3

68	Solikin	Banaran	2	2	3	3	3	3	3	3
69	Siswanto	Banaran	2	2	3	3	4	4	3	3
70	Edi Supeno	Banaran	2	3	3	4	4	4	3	3
71	Bangun	Banaran	3	3	3	3	3	3	3	3
72	Sunar	Banaran	2	3	3	3	3	3	3	3
73	Prihati Handayani	Banaran	1	1	1	1	1	1	1	1
74	Eko Prahasta	Banaran	1	1	1	1	1	1	1	1
75	Wahyu Setyoko	Banaran	1	1	1	1	1	1	1	1
76	Fuad Hamdani	Banaran	1	1	1	1	1	1	1	1
77	Sulaksmi Dewi	Banaran	1	1	1	1	1	1	1	1
78	Mulyono	Banaran	1	1	1	1	1	1	1	1
79	Heru Sanjaya	Banaran	1	1	1	1	1	1	1	1
80	Ratna Indrawati	Banaran	1	1	3	3	3	3	3	3
81	Miftakhul Afidah	Banaran	1	1	3	3	3	3	3	3
82	Pranoto	Banaran	2	2	3	3	3	3	3	3

Lampiran 6:Tabel Harkat Kemiringan Lereng sampel yang Diambil Kelurahan

Sekaran Tahun 1989,1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012.

No.	NAMA	Lokasi Lahan	Parameter	Kriteria	Harkat
1	Sri Yunani	Sekaran	landai	2-15%	3
2	Sabar Hariomo	Sekaran	landai	2-15%	3
3	Budi Rusmiyanto	Sekaran	landai	2-15%	3
4	Suparyo	Sekaran	landai	2-15%	3
5	Sri Wahyuni	Sekaran	landai	2-15%	3
6	Siti Nur	Banaran	landai	2-15%	3
7	Suwarno	Banaran	landai	2-15%	3
8	Sri Mubarakah	Banaran	landai	2-15%	3
9	Kasih	Banaran	landai	2-15%	3
10	Gigih Setiawan	Banaran	landai	2-15%	3
11	Firdaus	Banaran	landai	2-15%	3
12	Ngatiyono	Bandardowo	datar	0-2%	4
13	Nur Kholis	Sekaran	miring	15%-25%	2
14	Sutrisman	Sekaran	landai	2-15%	3
15	Rianto	Sekaran	landai	2-15%	3
16	Reza Nur Kholik	Sekaran	miring	15%-25%	2
17	Sugihartono	Sekaran	landai	2-15%	3

18	Maemunah	Sekaran	landai	2-15%	3
19	Jefri	Sekaran	landai	2-15%	3
20	Mahmudi	Sekaran	landai	2-15%	3
21	Dono	Banaran	terjal	25%>	1
22	Pasadinah	Sekaran	landai	2-15%	3
23	Suharto	Banaran	landai	2-15%	3
24	Sri Indrayani	Banaran	landai	2-15%	3
25	Romanah	Banaran	landai	2-15%	3
26	Ahmad Tono	Banaran	landai	2-15%	3
27	Fauzan	Banaran	landai	2-15%	3
28	Badariyah	Banaran	landai	2-15%	3
29	Asmuah	Banaran	landai	2-15%	3
30	Musfiah	Banaran	landai	2-15%	3
31	Sri Raharyu	Banaran	landai	2-15%	3
32	Heri Puji Astuti	Banaran	landai	2-15%	3
33	Zal	Banaran	landai	2-15%	3
34	Munajilah	Banaran	landai	2-15%	3
35	Dzurial	Banaran	landai	2-15%	3
36	Sarwan	Banaran	landai	2-15%	3
37	Rusmiati	Banaran	terjal	25%>	1
38	Mugni Labib	Banaran	landai	2-15%	3
39	Robkan	Sekaran	landai	2-15%	3
40	Asriyah	Sekaran	landai	2-15%	3
41	M. Lutfi	Sekaran	landai	2-15%	3
42	Wahyudi	Sekaran	landai	2-15%	3
43	Suwarti	Persen	miring	15%-25%	2
44	Suwarni	Persen	datar	0-2%	4
45	Sutopo	Persen	datar	0-2%	4
46	Astuti	Persen	datar	0-2%	4
47	Nur Saidi	Bangkong	miring	15%-25%	2
48	Haryanto	Bangkong	miring	15%-25%	2
49	Sujuj Nugroho	Bandardowo	datar	0-2%	4
50	Ginem	Bandardowo	datar	0-2%	4
51	Sukirno	Bandardowo	datar	0-2%	4
52	Suminah	Bandardowo	miring	15%-25%	2
53	Hendra	Bangkong	miring	15%-25%	2
54	Reza Nur. K 2	Sekaran	terjal	25%>	1
55	Ngatiyono 2	Bandardowo	miring	15%-25%	2
56	Kasih 2	Banaran	terjal	25%>	1
57	Heri Suseno	Banaran	miring	15%-25%	2
58	Sahali	Banaran	terjal	25%>	1

59	Daroni	Banaran	terjal	25%>	1
60	Mustakim	Banaran	terjal	25%>	1
61	Khoirun	Persen	miring	15%-25%	2
62	Umar Kholik	Persen	datar	0-2%	4
63	Dimas Hartanto	Persen	miring	15%-25%	2
64	Iqbal Maulana	Sekaran	landai	2-15%	3
65	Sulasno	Sekaran	landai	2-15%	3
66	Mustakim	Persen	datar	0-2%	4
67	Suryo	Bangkong	miring	15%-25%	2
68	Solikin	Banaran	landai	2-15%	3
69	Siswantoro	Banaran	landai	2-15%	3
70	Edi Supeno	Banaran	miring	15%-25%	2
71	Bangun	Banaran	miring	15%-25%	2
72	Sunar	Banaran	miring	15%-25%	2
73	Prihati Handayani	Banaran	terjal	25%>	1
74	Eko Prahasta	Banaran	landai	2-15%	3
75	Wahyu Setyoko	Banaran	miring	15%-25%	2
76	Fuad Hamdani	Banaran	landai	2-15%	3
77	Sulaksmi Dewi	Banaran	terjal	25%>	1
78	Mulyono	Banaran	miring	15%-25%	2
79	Heru Sanjaya	Banaran	terjal	25%>	1
80	Ratna Indrawati	Banaran	landai	2-15%	3
81	Miftakhul Afidah	Banaran	landai	2-15%	3
82	Pranoto	Banaran	landai	2-15%	3

Lampiran 7:Tabel Identitas Responden

No.	NAMA	Lokasi Lahan	Alamat	Jenis Kelamin	Umur	Pendidikan Terakhir	pekerjaan	Status Kependudukan	Tinggal di Sekaran Sejak Tahun
1	Sri Yunani	Sekaran	Sekaran	Perempuan	34	SMA	Pedagang	Penduduk asli	
2	Sabar Narimo	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	45	SMA	TNI AD	Penduduk asli	
3	Budi R	Sekaran	Patemon	Laki-laki	32	SMA	PNS	Penduduk asli	
4	Suparyo	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	58	SMP	Montir	Penduduk asli	
5	Sri Wahyuni	Sekaran	Sekaran	Perempuan	33	SMA	PNS	Pendatang	1998
6	Siti Nur	Banaran	Banaran	Perempuan	42	SMA	IRT	Penduduk asli	
7	Suwarno	Banaran	Banaran	Laki-laki	48	SMA	Pedagang	Penduduk asli	
8	Sri Mubarakah	Banaran	Banaran	Perempuan	36	SMA	Wirausaha	Pendatang	2000
9	Kasih	Banaran	Banaran	Perempuan	59	SMA	IRT	Penduduk asli	
10	Gigih Setiawan	Banaran	Banaran	Laki-laki	38	S1	PNS	Pendatang	2001
11	Firdaus	Banaran	Tembalang	Laki-laki	37	SMA	Swasta	Pendatang	2003
12	Ngatiyono	Bandardowo	Bandardowo	Laki-laki	43	SMA	Staf Kelurahan	Penduduk asli	
13	Nur Kholis	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	42	SMA	Buruh Bangunan	Penduduk asli	
14	Sutrisman	Sekaran	Jatingaleh	Laki-laki	37	SMA	Swasta	Pendatang	2005
15	Rianto	Sekaran	Ungaran	Laki-laki	52	SMA	Wirausaha	Pendatang	2003
16	Reza Nur K	Sekaran	Patemon	Laki-laki	28	D3	Guru	Penduduk asli	
17	Sugihartono	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	66	SMP	Pedagang	Penduduk asli	
18	Maemunah	Sekaran	Sekaran	Perempuan	45	D3	Bidan	Pendatang	1994
19	Jefri	Sekaran	Sampangn	Laki-laki	43	SMA	Pedagang	Pendatang	1996

20	Mahmudi	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	46	S1	Guru	Pendatang	2005
21	Dono	Banaran	Banaran	Laki-laki	54	SMA	Pedagang	Penduduk asli	
22	Pasadinah	Sekaran	Banyumanik	Laki-laki	58	D3	Swasta	Pendatang	1997
23	Suharto	Banaran	Banaran	Laki-laki	52	SMP	Petani	Penduduk asli	
24	Sri Indrayani	Banaran	Banaran	Perempuan	48	SMA	Swasta	Penduduk asli	
25	Romanah	Banaran	Banaran	Perempuan	37	SMA	Pedagang	Penduduk asli	
26	Ahmad Tono	Banaran	Banaran	Laki-laki	33	SMA	Bengkel	Pendatang	2002
27	Fauzan	Banaran	Banaran	Laki-laki	34	SMA	Pedagang	Penduduk asli	
28	Badariyah	Banaran	Banaran	Perempuan	42	SMA	Swasta	Penduduk asli	
29	Asmuah	Banaran	Banaran	Perempuan	52	SMA	IRT	Penduduk asli	
30	Musfiah	Banaran	Banaran	Perempuan	57	SMP	IRT	Penduduk asli	
31	Sri Raharyu	Banaran	Banaran	Perempuan	36	SMA	Pedagang	Pendatang	2000
32	Heri Puji A	Banaran	Simongan	Laki-laki	42	SMA	PNS	Pendatang	1999
33	Zal	Banaran	Banaran	Laki-laki	43	SMA	Swasta	Penduduk asli	
34	Munajilah	Banaran	Banaran	Laki-laki	46	SMP	Petani	Penduduk asli	
35	Dzurial	Banaran	Menoreh	Laki-laki	54	SMA	Wirausaha	Pendatang	1989
36	Sarwan	Banaran	Banaran	Laki-laki	44	SMA	Buruh	Pendatang	2004
37	Rusmiati	Banaran	Banaran	Perempuan	35	SMA	IRT	Penduduk asli	
38	Mugni Labib	Banaran	Banaran	Laki-laki	45	SMP	Swasta	Penduduk asli	
39	Robkan	Sekaran	Mangunsari	Laki-laki	57	SMA	Swasta	Penduduk asli	
40	Asriyah	Sekaran	Sekaran	Perempuan	63	SD	IRT	Penduduk asli	
41	M. Lutfi	Sekaran	Srondol	Laki-laki	43	S1	Swasta	Pendatang	2003
42	Wahyudi	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	40	SMA	Makelar Tanah	Pendatang	1996
43	Suwarti	Persen	Persen	Perempuan	52	SMP	IRT	Penduduk asli	



44	Suwarni	Persen	Persen	Perempuan	74	SD	IRT	Penduduk asli	
45	Sutopo	Persen	Persen	Laki-laki	47	SMA	TNI AD	Penduduk asli	
46	Astuti	Persen	Persen	Perempuan	46	SMA	IRT	Penduduk asli	
47	Nur Saidi	Bangkong	Bangkong	Laki-laki	42	SMA	Satpam	Penduduk asli	
48	Haryanto	Bangkong	Bangkong	Laki-laki	34	SMA	Swasta	Penduduk asli	
49	Sujuj Nugroho	Bandardowo	Bandardowo	Laki-laki	43	SMA	Swasta	Penduduk asli	
50	Ginem	Bandardowo	Bandardowo	Perempuan	66	SD	IRT	Penduduk asli	
51	Sukirno	Bandardowo	Bandardowo	Laki-laki	57	SMP	Petani	Penduduk asli	
52	Suminah	Bandardowo	Bandardowo	Perempuan	64	SMA	IRT	Penduduk asli	
53	Hendra	Bangkong	Bangkong	Laki-laki	36	SMA	Swasta	Penduduk asli	
54	Reza Nur. K 2	Sekaran	Patemon	Laki-laki	28	D3	Guru	Penduduk asli	
55	Ngatoyono 2	Bandardowo	Bandardowo	Laki-laki	43	SMA	Staf Kelurahan	Penduduk asli	
56	Kasih 2	Banaran	Banaran	Perempuan	29	SMA	Buruh Pabrik	Penduduk asli	
57	Heri Suseno	Banaran	Banaran	Laki-laki	37	SMA	Swasta	Penduduk asli	
58	Sahali	Banaran	Sekaran	Laki-laki	72	SD	Petani	Penduduk asli	
59	Daroni	Banaran	Banaran	Laki-laki	64	SMP	Petani	Penduduk asli	
60	Didik	Banaran	Banaran	Laki-laki	54	SMA	Swasta	Pendatang	1987
61	Khoirun	Persen	Persen	Laki-laki	63	SD	Petani	Penduduk asli	
62	Umar Kholik	Persen	Persen	Laki-laki	44	SMA	PNS	Penduduk asli	
63	Dimas H	Persen	Persen	Laki-laki	37	SMA	Swasta	Penduduk asli	
64	Iqbal maulana	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	36	SMA	Pedagang	Penduduk asli	
65	Sulasno	Sekaran	Sekaran	Laki-laki	34	SMA	Pedagang	Penduduk asli	
66	Mustakim	Persen	Persen	Laki-laki	74	SD	Petani	Penduduk asli	
67	Suryo	Bangkong	Bangkong	Laki-laki	31	S2	Swasta	Pendatang	2003

68	Solikin	Banaran	Banaran	Laki-laki	67	SMP	Swasta	Penduduk asli	
69	Siswantoro	Banaran	Banaran	Laki-laki	57	SMA	Purnawirawan	Penduduk asli	
70	Edi Supeno	Banaran	Banaran	Laki-laki	52	SMA	Swasta	Penduduk asli	
71	Bangun	Banaran	Banaran	Laki-laki	47	SMA	Swasta	Penduduk asli	
72	Sunar	Banaran	Banaran	Laki-laki	52	SMA	Pengrajin Kayu	Penduduk asli	
73	Prihati Handayani	Banaran	Banaran	Perempuan	34	SMA	IRT	Penduduk asli	
74	Eko Prahasta	Banaran	Banaran	Laki-laki	36	SMA	Swasta	Penduduk asli	
75	Wahyu Setyoko	Banaran	Banaran	Laki-laki	43	SMA	Petani	Penduduk asli	
76	Fuad Hamdani	Banaran	Banaran	Laki-laki	39	SMP	Buruh	Penduduk asli	
77	Sulaksmi Dewi	Banaran	Banaran	Perempuan	31	SMA	IRT	Penduduk asli	
78	Mulyono	Banaran	Banaran	Laki-laki	56	SMA	Swasta	Penduduk asli	
79	Heru Sanjaya	Banaran	Banaran	Laki-laki	36	SMA	Buruh	Penduduk asli	
80	Ratna Indrawati	Banaran	Banaran	Perempuan	32	SMA	IRT	Penduduk asli	
81	Miftakhul Afidah	Banaran	Banaran	Perempuan	66	D3	IRT	Penduduk asli	
82	Pranoto	Banaran	Banaran	Laki-laki	46	S1	PNS	Penduduk asli	

Lampiran 8:Tabel Keseluruhan Harkat Lahan

No.	NAMA	Lokasi Lahan	Jumlah Harkat dari Keseluruhan Variabel							
			1989	1994	2003	2006	2009	2010	2011	2012
1	Sri Yunani	Sekaran	29	29	33	33	33	33	35	35
2	Sabar Hariomo	Sekaran	37	37	40	42	42	43	43	43
3	Budi R	Sekaran	33	34	37	38	38	39	39	39
4	Suparyo	Sekaran	24	26	29	30	30	31	30	30
5	Sri Wahyuni	Sekaran	35	36	36	40	40	41	41	41
6	Siti Nur	Banaran	25	27	27	30	32	32	32	32
7	Suwarno	Banaran	29	31	31	31	33	31	33	33
8	Sri Mubarakah	Banaran	26	28	29	29	30	30	30	30
9	Kasih	Banaran	27	28	29	29	31	31	31	31
10	Gigih Setiawan	Banaran	26	27	32	32	33	32	32	32
11	Firdaus	Banaran	23	27	30	32	33	34	34	34
12	Ngatiyono	Bandardowo	25	25	27	27	30	30	29	29
13	Nur Kholis	Sekaran	27	27	26	27	28	28	27	27
14	Sutrisman	Sekaran	32	32	36	36	36	37	37	37
15	Rianto	Sekaran	25	26	30	32	32	30	33	33
16	Reza Nur K	Sekaran	19	23	27	29	29	28	28	28
17	Sugihartono	Sekaran	23	26	29	30	30	31	31	31
18	Maemunah	Sekaran	34	34	38	40	40	40	40	41
19	Jefri	Sekaran	34	34	37	38	39	39	39	40
20	Mahmudi	Sekaran	25	28	33	33	32	33	33	33

21	Dono	Banaran	25	25	27	27	27	27	27	27
22	Pasadinah	Sekaran	33	33	36	37	36	37	37	37
23	Suharto	Banaran	27	28	28	28	29	29	29	29
24	Sri Indrayani	Banaran	30	30	30	31	32	32	32	32
25	Romanah	Banaran	31	31	31	32	33	33	33	33
26	Ahmad Tono	Banaran	30	30	31	31	31	31	31	31
27	Fauzan	Banaran	33	33	33	33	36	36	36	36
28	Badariyah	Banaran	26	30	30	30	31	31	31	31
29	Asmuah	Banaran	29	29	32	34	34	34	34	34
30	Musfiah	Banaran	30	30	31	31	32	32	32	32
31	Sri Raharyu	Banaran	36	36	36	38	38	37	38	38
32	Heri Puji Astuti	Banaran	33	33	34	34	36	36	36	36
33	Zal	Banaran	33	34	34	35	35	35	36	36
34	Munajilah	Banaran	26	30	31	31	30	31	31	31
35	Dzurial	Banaran	27	28	28	29	29	29	29	29
36	Sarwan	Banaran	29	30	30	32	32	33	33	33
37	Rusmiati	Banaran	20	23	24	25	25	25	25	25
38	Mugni Labib	Banaran	34	34	35	36	35	35	35	35
39	Robkan	Sekaran	36	38	40	41	42	43	43	43
40	Asriyah	Sekaran	35	35	36	37	36	38	37	35
41	M. Lutfi	Sekaran	33	33	33	34	34	35	35	35
42	Wahyudi	Sekaran	33	33	34	34	34	35	35	35
43	Suwarti	Persen	22	23	23	23	25	25	25	25
44	Suwarni	Persen	21	24	25	25	26	26	26	26

45	Sutopo	Persen	25	25	25	25	28	28	28	28
46	Astuti	Persen	20	24	24	24	26	26	26	26
47	Nur Saidi	Bangkong	25	25	25	26	27	27	27	27
48	Haryanto	Bangkong	23	24	24	25	25	25	25	25
49	Sujug Nugroho	Bandardowo	25	26	26	26	28	28	28	28
50	Ginem	Bandardowo	22	23	26	26	28	28	28	28
51	Sukirno	Bandardowo	23	23	28	28	30	30	30	30
52	Suminah	Bangkong	16	16	21	24	24	22	22	22
53	Hendra	Bandardowo	15	17	20	20	21	21	22	22
54	Reza Nur. K 2	Sekaran	16	16	19	19	19	19	21	21
55	Ngatoyono 2	Bandardowo	16	16	19	19	19	19	19	19
56	Kasih 2	Banaran	15	18	18	20	19	19	19	19
57	Heri Suseno	Banaran	17	19	20	25	25	26	26	25
58	Sahali	Sekaran	18	19	20	22	22	22	22	22
59	Daroni	Sekaran	14	15	17	17	17	17	17	17
60	Mustakim	Banaran	20	22	24	24	26	26	26	25
61	Khoirun	Persen	15	15	18	18	19	19	19	20
62	Umar Kholik	Persen	21	21	24	24	26	26	25	26
63	Dimas H	Persen	16	19	22	23	22	23	24	24
64	Iqbal maulana	Sekaran	38	38	39	41	41	43	43	43
65	Sulasno	Sekaran	35	36	37	38	38	39	39	39
66	Mustakim	Persen	21	22	22	22	22	23	23	23
67	Suryo	Bangkong	25	25	24	25	28	28	27	27
68	Solikin	Banaran	32	32	33	33	36	36	36	36

69	Siswantoro	Banaran	30	30	31	33	34	34	33	33
70	Edi Supeno	Banaran	30	32	32	34	34	34	34	34
71	Bangun	Banaran	29	29	29	29	30	30	30	30
72	Sunar	Banaran	22	24	25	25	26	26	26	26
73	Prihati Handayani	Banaran	19	19	19	21	21	21	21	21
74	Eko Prahasta	Banaran	24	24	24	24	25	25	25	25
75	Wahyu Setyoko	Banaran	24	24	27	27	27	27	27	27
76	Fuad Hamdani	Banaran	21	21	21	23	23	25	25	25
77	Sulaksmi Dewi	Banaran	16	16	16	18	20	20	19	20
78	Mulyono	Banaran	18	18	18	22	22	22	22	22
79	Heru Sanjaya	Banaran	16	16	16	18	20	20	19	20
80	Ratna Indrawati	Banaran	20	21	24	24	24	25	25	25
81	Miftakhul Afidah	Banaran	21	21	24	24	27	27	27	27
82	Pranoto	Banaran	32	32	33	34	36	36	36	36

## **Deskripsi angket wawancara**

### **1. Instrumen wawancara**

Pertanyaan pada butir A digunakan untuk mengetahui identitas responden yang berisi nama, umur, alamat, pendidikan, dan status kependudukan. Tingkat pendidikan dan pekerjaan akan menentukan tingkat kefahaman responden terhadap instrumen wawancara yang ditanyakan pada responden.

Pertanyaan butir B digunakan untuk data yang berupa karakteristik lahan, pertanyaan 1 dan 2 digunakan untuk mengetahui luas lahan dari pemilik lahan dan apakah bertambahnya luas lahan dari lahan tersebut dipengaruhi oleh UNNES. Pertanyaan 3 dan 4 digunakan untuk mengetahui perkembangan luas lahan yang terbangun dan tidak dan bagaimana UNNES mempengaruhinya. Pertanyaan butir 5,6 dan 7 digunakan untuk mengetahui harga lahan serta bagaimana pengaruh UNNES terhadap harga lahan dari responden. Pertanyaan butir 8 dan 9 digunakan untuk mengetahui bagaimana perkembangan status kepemilikan lahan responden dan UNNES mempengaruhinya. Pertanyaan 10 digunakan untuk mengetahui perkembangan utilitas umum yang terdapat di lahan milik responden dan seberapa besar UNNES mempengaruhinya.

### **2. Instrumen pengambilan sampel di lapangan**

Butir 1 digunakan untuk mengetahui koordinat sampel yang diambil. Butir 2 dan 3 digunakan untuk mengetahui bagaimana perkembangan penggunaan lahan responden dan bagaimana UNNES mempengaruhinya. Butir 4 digunakan untuk mengetahui kemiringan lereng lahan responden. Butir 5 digunakan untuk mengetahui aksesibilitas lahan, bagaimana UNNES mempengaruhi lahan yang diambil sampel.

Hasil perhitungan sampel dengan rumus slovin

$$\frac{458}{458 \times (0,1^2)} = 81,876$$

Hasil perhitungan sampel menunjukkan 81,876 dibulatkan menjadi 82



## DOKUMENTASI PENELITIAN



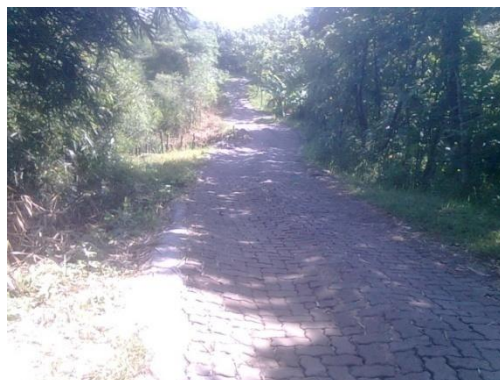
Lahan di Kelurahan Sekaran yang harganya mencapai 5.000.000 rupiah/m<sup>2</sup>



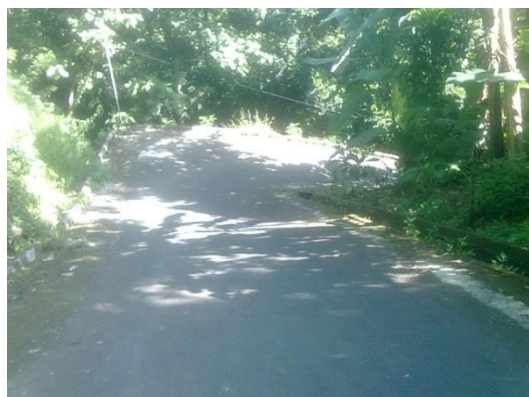
Proses wawancara



Aksesibilitas utama Kelurahan Sekaran



Aksesibilitas utama Dukuh Persen yang kurang memadai



Aksesibilitas di Dukuh Bangkong dan Bandardowo yang tejal



Universitas Negeri Semarang