

## **Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kota Denpasar Tahun 2007 Dan 2011.**

Antonius G Simamora<sup>1)</sup> Ir. Sawitri, M.Si<sup>2)</sup> Ir. Hani'ah<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Mahasiswa Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, Semarang

<sup>2)</sup>Dosen Pembimbing I Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, Semarang

<sup>3)</sup>Dosen Pembimbing II Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, Semarang

### **ABSTRAK**

Kota Denpasar merupakan ibukota propinsi Bali yang terkenal dengan pariwisatanya. Hal ini menjadi faktor utama sehingga kota Denpasar menjadi berkembang dengan pesat. Pengaruh dari perkembangan tersebut adalah pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat dan juga diikuti dengan meningkatnya aktifitas masyarakat sehingga terjadi perubahan penggunaan lahan. Dan akibat dari perubahan penggunaan lahan tersebut adalah perubahan nilai/harga tanah di kota Denpasar. sehingga diperlukan penelitian mengenai perubahan penggunaan lahan dan perhitungan luas perubahan lahan di kota Denpasar untuk melakukan analisis perubahan nilai tanah terhadap perubahan lahan tersebut.

Penelitian ini memakai peta digital penggunaan lahan Kota Denpasar tahun 2007 dan 2011 dan peta zona nilai tanah tahun 2007 dan 2011. Sebelumnya terlebih dahulu dilakukan digitasi pada peta penggunaan Kota Denpasar tahun 2007 dan pembuatan peta zona nilai tanah untuk tahun 2011 dengan menggunakan blow citra tahun 2011 dan data transaksi hasil survey lapangan. Langkah selanjutnya peta diolah dengan software Arc.Gis yang kemudian dilakukan pengolahan dengan *analysis tools* antara lain dengan *Extract* dan *Overlay* sehingga didapatkan peta perubahan penggunaan lahan. Setelah itu, luas perubahan penggunaan lahan dihitung menggunakan *Calculate Geometry* yang ada di *attribute*. Pada tahap akhir dilakukan overlay peta perubahan penggunaan lahan dengan peta zona nilai tanah tahun 2007 dan 2011, maka akan ditemukan perubahan nilai tanah untuk tahun 2007 dan 2011.

Dan berdasarkan hasil pengolahan luas kota Denpasar adalah 126,027 km<sup>2</sup>, total luas perubahan penggunaan lahan di kota Denpasar adalah 112321,227 Ha dan perubahan penggunaan lahan paling besar terjadi pada perubahan kompleks perumahan menjadi Bangunan/Gedung dengan luas sebesar 34596,613 Ha (30,801%) sedangkan perubahan penggunaan lahan sawah terkecil adalah perubahan bangunan/ gedung menjadi kawasan industri yaitu sebesar 8,084 Ha (0,007%) . Kenaikan nilai terendah sebesar Rp. 227.120,- yaitu perubahan Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan di Kecamatan Denpasar Utara sedangkan kenaikan nilai tertinggi terjadi di Denpasar Barat yaitu perubahan Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan yaitu sebesar Rp. 1.861.778,-.

Kata kunci : Perubahan lahan, nilai tanah.

### **PENDAHULUAN**

Kota Denpasar yang sangat terkenal dengan keindahannya, di dukung dengan kepedulian pemerintah yang selalu memperhatikan perkembangan pariwisatanya dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan juga wisatawan , sehingga banyak para wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara datang untuk menikmati keindahan pulau dewata

tersebut. Laju pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat dan juga diikuti dengan meningkatnya aktifitas masyarakat akibat lengkapnya sarana dan prasarana mengakibatkan meningkatnya kebutuhan hidup akan permintaan lahan. Sementara lahan sebagai sumberdaya yang memiliki peran penting dalam upaya pemenuhan dan peningkatan kebutuhan penduduk tersebut relative berkurang karena peningkatan

kebutuhan ruang lingkup terutama untuk tempat tinggal maupun pemanfaatan lahan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Hal ini menyebabkan tingkat permintaan lahan yang makin tinggi berpengaruh kepada kenaikan tingkat harga nilai tanah.

Secara umum ada 2 faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah yaitu faktor internal dan faktor eksternal, Faktor internal antara lain meliputi topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain dan kondisi dari bangunan dan uraian diatas merupakan beberapa faktor eksternal yang mempengaruhi nilai tanah di kota Denpasar. Sesuai dengan hasil sensus penduduk 2010 oleh BPS (Badan Pusat Statistik) kota Denpasar dengan data agrerat per kecamatan, Dengan luas wilayah Kota Denpasar sebesar 127, 78 kilo meter persegi yang didiami oleh 788.445 orang maka rata-rata tingkat kepadatan penduduk Kota Denpasar adalah sebanyak 6.170 orang per kilo meter persegi. Laju pertumbuhan penduduk Kota Denpasar per tahun selama sepuluh tahun terakhir dari tahun 2000-2010 sebesar 4,00 persen. Kota Denpasar menempati urutan teratas dari sisi laju pertumbuhan penduduknya dibandingkan kecamatan lainnya yang mencapai sebesar 4,84 persen.

Perkembangan jumlah penduduk sangat mempengaruhi gerak laju pembangunan di suatu wilayah. Meningkatnya jumlah penduduk juga mempengaruhi lahan pemukiman dan berbagai pembangunan sesuai dengan kegiatan usaha yang terjadi di kota Denpasar tersebut, dan secara otomatis akan berpengaruh terhadap pola nilai tanahnya,

maka melalui tugas akhir saya ini akan dihasilkan informasi perubahan pola nilai tanah sebagai akibat dari perubahan penggunaan Lahan untuk wilayah Kota Denpasar.

#### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di kota Denpasar dalam kurun waktu 2007 dan 2011.
2. Bagaimana perubahan Zona nilai tanah di kota Denpasar akibat perubahan penggunaan lahan pada kurun waktu tahun 2007 dan 2011.

#### **Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan di Kota Denpasar tahun 2007 dan 2011.
2. Untuk Mengetahui perubahan nilai tanah di Kota Denpasar tahun 2007 dan 2011.
3. Membuat gambaran zona nilai tanah di kota Denpasar dalam bentuk peta zona nilai tanah .

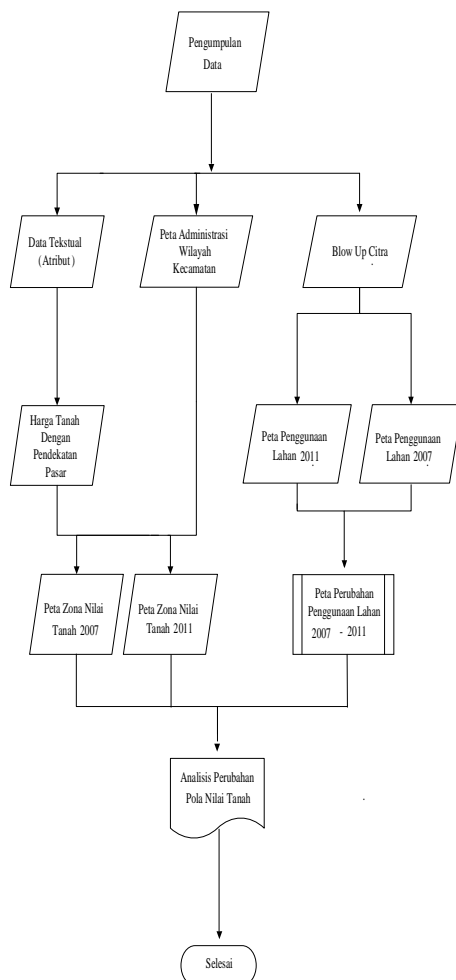
#### **Batasan Masalah**

1. Wilayah penelitian mengambil wilayah di Kota Denpasar, Kota Madya Denpasar.
2. Melakukan analisa perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan tanah di kota Denpasar.
3. Metode yang digunakan adalah metode tumpang susun (*overlay*) antara peta perubahan zona nilai tanah dan peta perubahan lahan.
4. Kelas perubahan lahan yang dianalisa adalah lahan pertanian (Sawah, Kebun/Tegalan/Ladang) dan non pertanian (Bangunan/Gedung, Kawasan Industri, Hutan/Rawa/Semak, Komplek

Perumahan, Komplek Pemakaman, Tambak dan Tanah Terbuka).

5. Data Spasial yang digunakan adalah Peta RBI 1:25.000, Peta penggunaan Lahan Kota Denpasar Tahun 2007, Peta Penggunaan Lahan Kota Denpasar Tahun 2011 dan Peta Administrasi Kota Denpasar Tahun 2011.
6. Data Tekstual yang digunakan adalah Data Transaksi Tanah Tahun 2007 dan 2011.
7. *Software* yang digunakan dalam pengolahan data adalah *ArcGIS 10*, *Autodesk Map 2004* dan Aplikasi Pengolahan Data *ArcView 3.2 versi BPN*.

### Metodologi Penelitian



**Gambar 1** Alur Metode Penelitian

### Pelaksanaan

#### -Penentuan Zona Awal

#### -Penentuan Sampel

#### -Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

##### 1. Pembuatan Zona Awal

- a. Menyiapkan Citra/Foto Udara/Peta Garis/Peta Bidang
- b. Data administrasi, data jalan, data sungai (Peta RBI)
- c. Semua dalam Proyeksi TM3

##### 2. Pengolahan Data di *Excel*

##### 3. Pengolahan Data di Aplikasi ZNT

##### 4. Menghitung Zona Nilai Tanah

##### 5. Menghitung Standar Deviasi

##### 6. Pembuatan Legenda Peta Zona Nilai Tanah

##### 7. Merubah Simbol Warna

##### 8. Menghapus Label

##### 9. Untuk mengetik teks caranya adalah

dengan mengklik tool button 

##### 10. Menyimpan dengan memberi nama *APR*.

#### -Analisis Spasial

- Peta Penggunaan Tanah Kota Denpasar
- Klasifikasi Penggunaan Lahan Kota Denpasar
- Batas Administrasi Kota Denpasar
- Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kota Denpasar
- Tahap selanjutnya adalah Pengelompokan Peta Perubahan Penggunaan Lahan Perkecamatan
- Proses terakhir adalah Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Tabel 1** Luas Kota Denpasar Perkecamatan

Kecamatan	Luas (m2)	Luas (km2)	Persentase (%)
Denpasar barat	23350714,549	23,351	18,528
Denpasar utara	25652728,546	25,653	20,355
Denpasar timur	26928231,987	26,928	21,367
Denpasar selatan	50095808,655	50,096	39,750
Total luas		126,027	100,000

Sumber : Hasil Analisis

**Tabel 2** Penggunaan Lahan Kota Denpasar Tahun 2007

Penggunaan Lahan	Luas (meter2)	KM2	Persentase (%)
Bangunan/ Gedung	11161432,592	11,161	8,856
Hutan/Rawa/Semak	7517770,447	7,518	5,965
Kawasan Industri	1896988,577	1,897	1,505
Kebun/Tegalan/Ladang	7570203,295	7,570	6,007
Komplek Pemakaman	1920658,822	1,921	1,524
Komplek Perumahan	42712733,599	42,713	33,892
Sawah	37597867,908	37,598	29,833
Tambak	2522796,260	2,523	2,002
Tanah Terbuka	12552610,884	12,553	9,960
Lain-Lain	574421,356	0,574	0,455
Total		126,027	100,000

Sumber : Hasil Analisis

**Tabel 3** Penggunaan Lahan Kota Denpasar Tahun 2011

Penggunaan Lahan	Luas (meter2)	KM2	Persentase (%)
Bangunan/Gedung	14036364,490	14,036	11,138
Hutan/Rawa/Semak	11336911,184	11,337	8,996
Kawasan Industri	828064,102	0,828	0,657
Kebun/Tegalan/Ladang	6524134,047	6,524	5,177
Komplek Pemakaman	838458,928	0,838	0,665
Komplek Perumahan	49262595,911	49,263	39,089
Sawah	33053333,807	33,053	26,227

Tambak	1467172,037	1,467	1,164
Tanah Terbuka	8483593,791	8,484	6,732
Lain-Lain	196855,442	0,197	0,156
Total		126,027	100,000

Sumber : Hasil Analisis

### Analisis Perubahan Penggunaan Tanah

**Tabel 4** Perubahan Penggunaan Lahan Kota

Denpasar Perkecamatan

Kecamatan	Perubahan Penggunaan Tanah	Luas Perubahan Penggunaan Tanah (Ha)
Denpasar Utara	Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	649,085
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Gedung	165,088
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	2545,211
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	267,727
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	364,143
	Sawah Menjadi Bangunan/Gedung	168,762
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	2393,603
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	2821,848
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	2164,490
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Gedung	826,954
	Tanah Terbuka Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	161,082
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	1932,011
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	96,849
		14556,852

Denpasar Timur	Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	1796,311
	Kawasan Industri Menjadi Bangunan/Gedung	709,193
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Gedung	633,582
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	2339,510
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	120,587
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	741,800
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Gedung	13967,125
	Komplek Perumahan Menjadi Kawasan Industri	703,212
	Sawah Menjadi Bangunan/Gedung	102,445
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	1547,728
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	4568,217
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	1164,043
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Gedung	262,488
	Tanah Terbuka Menjadi Kawasan Industri	336,413
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	1825,539
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	475,959
		31294,153
Denpasar	Bangunan/Gedung Menjadi	80,841

Selatan	Kawasan Industri	
	Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	6348,099
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Gedung	185,662
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	1998,314
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	789,175
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	451,417
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Gedung	14061,499
	Sawah Menjadi Bangunan/Gedung	622,909
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	1369,443
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	5234,298
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	926,095
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Gedung	78,151
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	1111,964
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	1312,399
	Tanah Terbuka Menjadi Tambak	26,978
		34597,243
Denpasar Barat	Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	3170,371
	Kawasan Industri Menjadi Bangunan/Gedung	80,679
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	358,223
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	79,844
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	446,710

	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/ Gedung	10458,509
	Sawah Menjadi Bangunan/Gedung	1416,761
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	844,770
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	5346,031
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	6261,740
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Gedung	443,140
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	2195,554
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	770,648
		31872,980
Total Luas		112321,227

*Sumber : Hasil Analisis*

Berdasarkan tabel diatas perubahan penggunaan lahan di tiap kecamatan yang paling besar adalah komplek perumahan menjadi bangunan/gedung dan luas perubahan yang paling besar terjadi pada kecamatan Denpasar Selatan dengan luas perubahan sebesar 14,061 Ha. Perubahan Penggunaan Lahan terbesar kedua pada tiap kecamatan di Denpasar adalah perubahan Sawah Menjadi Komplek Perumahan., luas perubahan ini tidak jauh berbeda di tiap kecamatan. Perubahan paling besar di Kecamatan Denpasar Barat sebesar 5346,031 Ha kemudian Denpasar Selatan sebesar 5234,298 Ha, Denpasar Timur Sebesar 4568,217 Ha dan terakhir Denpasar Utara Sebesar 2821,848 Ha.

Perubahan Penggunaan Lahan yang lain yang terlihat dominan adalah perubahan lahan pertanian ke non pertanian yang lain

seperti Sawah Menjadi Bangunan/Gedung, Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan dan Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Gedung. Namun ada perubahan penggunaan lahan yang agak berbeda yaitu perubahan Sawah Menjadi Tanah Terbuka/Tanah Kosong. Perubahan

ini paling dominan terjadi di kecamatan Denpasar Barat sebesar 6261,740 Ha Dan Denpasar Utara sebesar 2164,490 Ha

### **Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah**

**Tabel 6.** Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah

Kecamatan	Perubahan Penggunaan Tanah	Nilai Tanah 2007	Nilai Tanah 2011	Perubahan Nilai Tanah
Denpasar Utara	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	2171380	2398500	227120
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	1194714	2328444	1133730
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	991075	2248404	1257329
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	1111583	1487000	375417
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	1199000	1955556	756556
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	1034000	2257125	1223125
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	1031875	1707625	675750
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	1103887	2121912	1018025
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	1226806	1661320	434514
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	1895800	2946550	1050750
	Tanah Terbuka Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	1407750	2068000	660250
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	1328233	2344466	1016233
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	1934000	2364000	430000
Denpasar Timur	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	2170174	2755700	585526
	Kawasan Industri Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	2299500	2947000	647500
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	1601778	3076211	1474433
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	1074042	2901150	1827108
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	1159167	1774000	614833

	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	1046000	1631714	585714
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	1534442	2627650	1093208
	Komplek Perumahan Menjadi Kawasan Industri	816000	2428800	1612800
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	1596000	2279111	683111
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	734250	1211727	477477
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	1547581	2497787	950206
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	1181429	1461364	279935
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	1517000	2787714	1270714
	Tanah Terbuka Menjadi Kawasan Industri	1215333	2529500	1314167
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	1568000	2629406	1061406
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	1051364	1465153	413789
Denpasar Selatan	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Kawasan Industri	2680000	3123500	443500
	Bangunan/Pabrik Gedung Menjadi Komplek Perumahan	1498385	2356956	858571
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	1757000	2855000	1098000
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	1326711	2357939	1031228
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	1218250	2117562	899312
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	1266167	1533125	266958
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	1649838	2264554	614716
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	1906167	2839429	933262
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	1691063	2155200	464138
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	1247803	2052597	804794
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	1553118	1989467	436349
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	1338778	2271222	932444
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	1056571	1593916	537345
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	1328667	2241600	912933
	Tanah Terbuka Menjadi Tambak	1532102	1823000	290898
Denpasar Barat	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	2747091	3060875	313784



	Kawasan Industri Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	1373545	2092285	718740
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	1096357	2488200	1391843
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	927000	1467200	540200
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	1754400	2147556	393156
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	2144604	2909326	764722
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	1982581	2909326	926745
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	1078000	1443545	365545
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	1159829	2518548	1358719
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	1438976	1961237	522261
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	2147800	3322818	1175018
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	1919426	3781204	1861778
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	1128769	1862429	733660

*Sumber : Hasil Analisis*

Tabel 6 Menunjukkan bahwa kenaikan nilai terendah sebesar Rp. 227.120,- yaitu perubahan Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan di Kecamatan Denpasar Utara, sedangkan kenaikan nilai tertinggi adalah di Denpasar Barat perubahan Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan yaitu sebesar Rp. 1.861.778,-. Kenaikan nilai tertinggi di dominasi oleh perubahan penggunaan lahan dari pertanian ke non pertanian dan tanah terbuka ke non pertanian. Sementara untuk kenaikan tanah terendah di dominasi oleh perubahan lahan dari pertanian ke pertanian atau perubahan lahan dari non pertanian ke non pertanian.

#### **Klasifikasi Kenaikan Nilai Tanah Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan**

**Tabel 7** Klasifikasi Kenaikan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan

Kecamatan	Perubahan Penggunaan Tanah	Klasifikasi Nilai Tanah
Denpasar Utara	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	Kelas III
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas I
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	Kelas III
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	Kelas II
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	Kelas I
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	Kelas II

	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	Kelas III
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas I
	Tanah Terbuka Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	Kelas II
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	Kelas III
Denpasar Timur	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	Kelas II
	Kawasan Industri Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas II
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas I
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	Kelas II
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	Kelas II
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	Kelas I
	Komplek Perumahan Menjadi Kawasan Industri	Kelas I
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	Kelas II
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	Kelas III
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	Kelas II
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	Kelas III
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas I
	Tanah Terbuka Menjadi Kawasan Industri	Kelas I
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	Kelas III
Denpasar Selatan	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Kawasan Industri	Kelas III
	Bangunan/Pabrik Gedung Menjadi Komplek Perumahan	Kelas II
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas I
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	Kelas II
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	Kelas III
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	Kelas II
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	Kelas II

	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	Kelas III
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	Kelas II
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	Kelas III
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas II
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	Kelas II
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	Kelas II
	Tanah Terbuka Menjadi Tambak	Kelas III
Denpasar Barat	Bangunan/Pabrik/Gedung Menjadi Komplek Perumahan	Kelas III
	Kawasan Industri Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas II
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah	Kelas II
	Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka	Kelas III
	Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	Kelas II
	Sawah Menjadi Bangunan/Pabrik Gedung	Kelas II
	Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang	Kelas III
	Sawah Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Sawah Menjadi Tanah Terbuka	Kelas II
	Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Pabrik/Gedung	Kelas I
	Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan	Kelas I
	Tanah Terbuka Menjadi Sawah	Kelas II

*Sumber : Hasil Analisis*

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

1. Total luas perubahan penggunaan lahan di kota Denpasar adalah 112321,227 Ha (11,232 km<sup>2</sup>) mencapai 8,912 % dari luas kota Denpasar yaitu sebesar 126,027 km<sup>2</sup>. Perubahan penggunaan lahan tersebut diklasifikasi dalam 4 kelompok yaitu : perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi non pertanian (Sawah Menjadi Komplek Perumahan, Sawah Menjadi Bangunan/Gedung, Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi

Komplek Perumahan dan Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Bangunan/Gedung, Sawah Menjadi Tanah Terbuka dan Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Tanah Terbuka) sebesar 34,027%, perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi pertanian (Sawah Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang dan Kebun/Tegalan/Ladang Menjadi Sawah) sebesar 5,232%, perubahan penggunaan lahan dari non pertanian menjadi non pertanian (Kawasan Industri Menjadi

- Bangunan/Gedung, Bangunan/Gedung Menjadi Kawasan Industri, Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan, Komplek Perumahan Menjadi Bangunan/Gedung, Tanah Terbuka Menjadi Kawasan Industri, Tanah Terbuka Menjadi Bangunan/Gedung, Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan dan Tanah Terbuka Menjadi Tambak) sebesar 58,158% dan perubahan penggunaan lahan dari non pertanian ke pertanian (Tanah Terbuka Menjadi Sawah dan Tanah Terbuka Menjadi Kebun/Tegalan/Ladang) sebesar 2,403%.
2. Perubahan penggunaan lahan tidak secara langsung mempengaruhi perubahan/kenaikan nilai tanah. Namun bila dilihat secara keseluruhan kenaikan nilai tanah disebabkan oleh terjadinya pembangunan pusat kegiatan baru, seperti pusat perbelanjaan, permukiman, perkantoran dan bangunan – bangunan baru penunjang pariwisata seperti hotel, restoran, cafe, jasa hiburan dan jasa lainnya. Perubahan/ kenaikan nilai tanah di klasifikasikan menjadi 3 klasifikasi yaitu Kelas I adalah kenaikan nilai tanah yang termasuk kategori Tinggi yaitu kenaikan nilai lebih besar dari Rp. 1.000.000,-, Kelas II adalah kenaikan nilai tanah yang termasuk dalam kategori Sedang yaitu kenaikan nilai antara Rp.500.000,- sampai Rp.1.000.000,- dan Kelas III adalah kenaikan nilai tanah yang termasuk dalam kategori Rendah yaitu kenaikan nilai antara Rp.200.000,- sampai Rp.500.000,-. Kenaikan nilai tertinggi adalah di Denpasar Barat

perubahan Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan yaitu sebesar Rp. 1.861.778,- dan kenaikan nilai terendah sebesar Rp. 227.120,- yaitu perubahan Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan di Kecamatan Denpasar Utara.

### **Saran**

1. Peta penggunaan tanah yang digunakan sebaiknya mempunyai ketelitian dan skala yang tidak terlalu berbeda agar analisis spasial berjalan dengan baik dan hasil pengolahan data yang maksimal.
2. Sebelum melakukan analisa spasial sebaiknya dilakukan penyamaan kelas penggunaan lahan pada peta penggunaan lahan yang akan di analisa untuk memudahkan proses analisa.
3. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli secara nyata dengan sampel yang tersebar diseluruh wilayah penelitian.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Charter, Denny dan Agtrisari, Irma., 2003. *Desain Dan Aplikasi GIS*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia.
- Hidayati, W dan Harjanto, B., 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama*. BPFE, Yogyakarta.
- Kholid, R.Idham., 2010. *Tugas Akhir : Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis Untuk Analisis Spasial Nilai Lahan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman*, Yogyakarta :
- Sekolah Tinggi Manajemen Informatika Dan Komputer Amikom Yogyakarta.

Nuarsa, I Wayan., 2005. *Menganalisis Data Spasial Dengan ArcView GIS 3.3*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia.

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011 – 2031.

Sangaji, Didi., 2009. *Tugas Akhir : Analisis Penilaian Tanah Di Sekitar Kampus Tembalang UNDIP*, Semarang : Progam Studi Teknik Geodesi, UNDIP.

Sutrisno., 2005. *Pengaruh Terminal Giwangan terhadap Pola Nilai Tanah di Kelurahan Giwangan dengan Pendekatan Sistem Informasi Geografis*. Tesis, Program Studi Teknik Geomatika, Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada Yogyakarta.

Trisnanditya, Dinar., 2011. *Tugas Akhir: Analisis Perubahan Lahan Persawahan Ke Non Persawahan Di Kabupaten Kendal Dari Tahun 2000-2009* , Semarang : Progam Studi Teknik Geodesi, UNDIP.

Waljiyanto , Gondang Riyadi., 2010. *Perubahan Pola Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman*, Yogyakarta : Jurusan Teknik Geodesi FT UGM, Yogyakarta.

Winardi, Y., 2003. *Pengaruh Aksesibilitas dan Zoning tanah terhadap Nilai Jual Tanah di Kota Yogyakarta*. Tesis Program Studi Teknik Geomatika, Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.