

ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN NILAI JUAL TANAH TERHADAP ZONA NILAI TANAH

Anastasia Astuti, Sawitri Subiyanto, Hani'ah *)

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

ABSTRAK

Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu dari 16 Kecamatan yang berada di wilayah Pemerintah Kota Semarang. Kecamatan Banyumanik termasuk dalam pembagian wilayah yang memiliki fungsi sebagai perencanaan pemukiman. Hal ini mengakibatkan tingginya permintaan dan penawaran lahan di wilayah Banyumanik. Pengaruh dari tingginya permintaan dan penawaran lahan tersebut adalah terjadinya perubahan harga tanah di wilayah Kecamatan Banyumanik. Untuk itu diperlukan adanya penelitian untuk menganalisis terjadinya perubahan nilai jual tanah.

Pada awalnya penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona awal dengan menggunakan peta administrasi Kecamatan Banyumanik dan citra *Quickbird*. Selanjutnya dilakukan pembuatan peta Zona Nilai Tanah tahun 2011 dan 2013 dengan menggunakan peta zona awal dan data transaksi hasil survei lapangan. Langkah selanjutnya pembuatan peta perubahan harga tanah, yang diperoleh dari hasil *overlay* peta ZNT tahun 2011 dan peta ZNT tahun 2013. Kemudian dilakukan analisis terhadap perubahan nilai jual tanah yang terjadi.

Hasil penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 terjadi perubahan harga tanah. Perubahan harga tanah terbesar di zona 69 yaitu sebesar Rp. 5.242.097,00 per meter persegi. Zona 69 merupakan wilayah pemukiman padat, sedangkan perubahan harga terkecil terjadi pada zona 82 yaitu sebesar Rp57.657,00 per meter persegi. Zona 82 merupakan wilayah pertanian yang tandus.

Terjadinya perubahan harga lahan dipengaruhi faktor nilai jual lahan yang berbeda di setiap zona nilai tanah. Zona 69 yang memiliki tingkat perubahan harga tertinggi, hal tersebut bisa terjadi karena zona 69 merupakan kawasan pemukiman yang letaknya strategis, dan memiliki aksesibilitas yang mudah. Pada zona 82 memiliki tingkat perubahan harga tanah yang paling rendah, hal tersebut karena faktor nilai jual lahan yang tidak mendukung nilai ekonomis tanah pada wilayah tersebut.

Kata kunci : Zona Nilai Tanah, Perubahan Harga Tanah, Faktor Nilai Jual Lahan.

ABSTRACT

Banyumanik district is one of sixteenth districts located in Semarang. Banyumanik district is included in the territorial division which has function as settlement planning. Therefore, it causes the high demand and supply for land in Banyumanik areas. The effect of the high demand and supply is the changes of land price in Banyumanik district. Thus, it is required a research to analyze the changes of sale value of land.

First, the research is done by making an initial zone using the administration map of Banyumanik district and Quickbird image. The second step is making zone map of sale value in 2011 and 2013 using the initial zone and transactional data from the result of field survey. Then, the next step is making map of the changes of land price, which is obtained from the result of overlaying ZNT map in 2011 and ZNT map in 2013. Data are processed using ArcGIS 10.1 software. Finally, it will analyze the changes of sale value of land.

The result of this research shows that there is the changes of land price within 2011 to 2013. The biggest changes of land price are in zone 69 most Rp. 5,242,097.00 per square meter, which are settlement areas. While the lowest changes of land price are occurred in zone 82 is equal Rp57.657,00 per square meter, which are barren agricultural areas.

*) Penulis Penanggungjawab

The changes of land price are influenced by sale value of land factor which are different for every land value zone. Zone 69 which has the highest rate of price change, it can happen because of the zone 69 is strategically located residential area, and has easy accessibility.

In zone 82 has a rate of change of the price of land is low, it stretcher because of the sale value of the land that does not support the economic value of land in the region.

Keywords : land value zone, changes of land price, sale value of land factor.

PENDAHULUAN

Kecamatan Banyumanik adalah salah satu dari 16 Kecamatan yang ada di wilayah Pemerintah Kota Semarang. Kecamatan Banyumanik merupakan satu daerah pengembangan dari Kota Semarang yang digunakan untuk pemukiman. Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu tujuan pemukiman di kawasan pinggiran. Hal ini terbukti dari meningkatnya penggunaan lahan, terutama untuk pembangunan pemukiman. Dengan adanya peningkatan penggunaan lahan pemukiman dari tahun ke tahun, maka nilai tanah juga akan mengalami kenaikan seiring meningkatnya jumlah penawaran dan permintaan.

Tanah sebagai salah satu sumber daya yang akan mendorong manusia dalam kehidupannya untuk berperilaku secara unik terhadap tanah atau bidang tanah tersebut. Tanah itu bersifat unik di lokasinya, yaitu tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah. Keterbatasan ketersediaan tanah sebagai akibat dari jumlah permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan akan mendorong kenaikan nilai jual tanah. Salah satu penyebab meningkatnya nilai tanah sehingga terjadi perubahan nilai jual tanah disetiap tahunnya adalah adanya faktor-faktor nilai jual tanah yang mempengaruhinya. Hal ini yang kemudian mengakibatkan terjadinya persaingan dalam pengembangan pembangunan wilayah setempat.

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Banyumanik pada tahun 2011 dan 2013?
2. Bagaimana pengaruh nilai jual lahan di Kecamatan Banyumanik terhadap perubahan harga tanah dalam kurun waktu 2011 dan 2013?

Untuk menjelaskan permasalahan yang akan dibahas dan agar tidak terlalu jauh dari kajian masalah, maka penelitian ini akan dibatasi pada hal-hal berikut:

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.
2. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi Kecamatan Banyumanik, citra *Quickbird*, peta jaringan jalan Kecamatan Banyumanik, dan zona awal Kecamatan Banyumanik.
3. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah dengan pendekatan pasar pada tahun 2011 dan 2013.
4. Hasil akhir dari penelitian ini adalah berupa peta zona nilai tanah dan peta perubahan harga tanah di Kecamatan Banyumanik.

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, adalah

1. Untuk mengetahui perubahan nilai jual tanah di Kecamatan Banyumanik tahun 2011 dan 2013.
2. Membuat gambaran zona nilai tanah di Kecamatan Banyumanik dalam bentuk peta zona nilai tanah dan melakukan analisis perubahan nilai jual tanah.

METODOLOGI PENELITIAN

Wilayah studi tugas akhir ini dilaksanakan di Kecamatan Banyumanik. Kecamatan Banyumanik terletak di Kota Semarang. Kecamatan Banyumanik memiliki batas-batas administrasi sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kecamatan Candisari dan Gajah Mungkur
2. Sebelah Timur : Kecamatan Tembalang
3. Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
4. Sebelah Barat : Kecamatan Gunungpati



Gambar1.Lokasi Penelitian (Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)

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

1. Data Spasial
 - a. Peta Administrasi Kota Semarang yang diperoleh dari BPN Kota Semarang
 - b. Zona awal Kecamatan Banyumanik.
2. Data Non Spasial
 - a. Data harga tanah tahun 2011 dan 2013 yang diperoleh dari survei lapangan di Kecamatan Banyumanik.

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Komputer dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - a. Sistem operasi : *Microsoft Windows 7 ultimate*
 - b. Prosesor : ACER Intel Core i5
 - c. RAM : 2GB
 - d. *Hardisk*: : 1 Tera
2. *Software*
 - a. Aplikasi pengolahan data spasial (*ArcView*) versi BPN untuk pengolahan data Zona Nilai Tanah
 - b. *ArcGIS* untuk overlay peta.
 - c. *Microsoft Office excel 2010*, untuk penghitungan data.
 - d. *Microsoft Office word 2010*, untuk penulisan laporan.
3. Kamera digital, untuk dokumentasi.
4. *GPS Handheld Navigation*.
5. Formulir isian, merupakan formulir isian khusus dari BPN untuk

identifikasi/penilaian harga pasar tanah berupa tanah pertanian atau non pertanian.

Adapun tahapan pekerjaannya adalah sebagai berikut :

1. Pembuatan Zona awal
 - a. Menyiapkan citra/foto udara/peta garis/peta bidang.
 - b. Batas administrasi wilayah penelitian.
 - c. Semua dalam proyeksi TM3

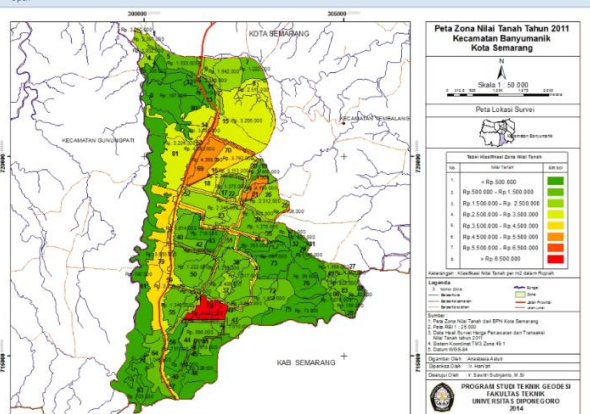


Gambar2.Zona Awal Penelitian (Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)

2. Menentukan sampel penelitian.
 - a. Survei data harga nilai jual tanah dengan pendekatan pasar.
3. Pengolahan data di excel. Mnghitung perubahan nilai jual lahan yang terjadi, dengan ketentuan standar deviasi tidak lebih dari 30%.
4. Pembuatan peta Zona Nilai Tanah.
5. Analisis spasial
Menganalisis perubahan nilai jual tanah yang terjadi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Pengolahan Data Tahun 2011



Gambar 4. Peta Zona Nilai Tanah tahun 2011

Tabel berikut merupakan harga tanah di Kecamatan Banyumanik, yang diambil dari peta Zona Nilai Tanah tahun 2011.

Tabel 1. Tabel harga tanah perzona tahun 2011

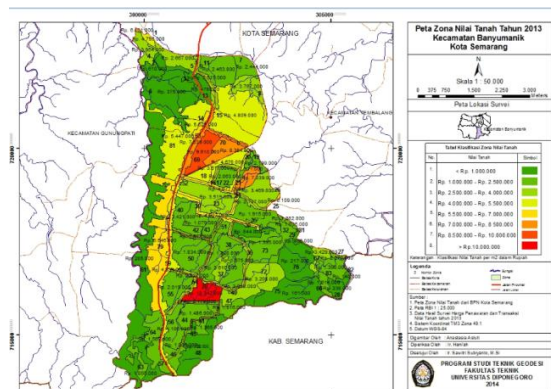
Zona	Harga rata-rata tanah Rp/m2	Standar Deviasi
1	Rp. 2.397.000	4%
2	Rp. 305.000	11%
3	Rp. 3.050.000	8%
4	Rp. 1.932.000	28%
5	Rp. 1.333.000	16%
6	Rp. 187.000	0%
7	Rp. 1.222.000	7%
8	Rp. 2.511.000	13%
9	Rp. 1.642.000	20%
10	Rp. 1.555.000	0%
11	Rp. 2.346.000	0%
12	Rp. 2.225.000	0%
13	Rp. 319.000	4%
14	Rp. 3.681.000	0%
15	Rp. 3.206.000	8%
16	Rp. 2.341.000	10%
17	Rp. 1.375.000	0%
18	Rp. 3.113.000	3%
19	Rp. 1.466.000	21%
20	Rp. 1.314.000	0%
21	Rp. 4.693.000	0%

22	Rp. 2.718.000	26%
23	Rp. 2.346.000	0%
24	Rp. 1.805.000	5%
25	Rp. 4.106.000	0%
26	Rp. 2.312.000	12%
27	Rp. 1.513.000	10%
28	Rp. 158.000	12%
29	Rp. 597.000	0%
30	Rp. 563.000	0%
31	Rp. 590.000	0%
32	Rp. 690.000	15%
33	Rp. 921.000	3%
34	Rp. 1.360.000	0%
35	Rp. 1.276.000	15%
36	Rp. 2.606.000	0%
37	Rp. 2.406.000	17%
38	Rp. 1.317.000	0%
39	Rp. 3.285.000	0%
40	Rp. 1.614.000	11%
41	Rp. 910.000	0%
42	Rp. 1.078.000	28%
43	Rp. 719.000	12%
44	Rp. 990.000	0%
45	Rp. 840.000	0%
46	Rp. 690.000	3%
47	Rp. 1.010.000	7%
48	Rp. 320.000	0%
49	Rp. 2.600.000	0%
50	Rp. 1.222.000	17%
51	Rp. 1.213.000	27%
52	Rp. 1.220.000	0%
53	Rp. 4.693.000	0%
54	Rp. 1.639.000	8%
55	Rp. 1.346.000	9%
56	Rp. 737.000	0%
57	Rp. 2.980.000	0%
58	Rp. 1.135.000	0%
59	Rp. 3.223.000	11%
60	Rp. 2.560.000	0%
61	Rp. 190.000	8%

62	Rp. 1.235.000	0%
63	Rp. 703.000	0%
64	Rp. 1.045.000	20%
65	Rp. 1.555.000	0%
66	Rp. 1.076.000	15%
67	Rp. 1.558.000	26%
68	Rp. 3.857.000	0%
69	Rp. 4.368.000	0%
70	Rp. 3.797.000	5%
71	Rp. 3.567.000	0%
72	Rp. 1.458.000	5%
73	Rp. 607.000	8%
74	Rp. 976.000	0%
75	Rp. 73.000	16%
76	Rp. 99.000	18%
77	Rp. 1.360.000	2%
78	Rp. 6.083.000	0%
79	Rp. 3.850.000	5%
80	Rp. 3.340.000	0%
81	Rp. 3.204.000	5%
82	Rp. 82.000	3%
83	Rp. 822.000	2%

Dari Tabel1. dapat dilihat bahwa pada tahun 2011, zona yang memiliki harga tanah terbesar adalah zona 78 yang merupakan kawasan pemukiman di daerah Pudakpayung, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. Rp. 6.083.000,00 per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 78 merupakan kawasan pemukiman yang memiliki fasilitas umum seperti sekolahan dan pasar. Zona 78 terletak pada jalur antar kota yang sangat strategis dan berada di dekat jalur tol Tembalang-Ungaran sehingga berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah di daerah tersebut. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu zona 82 yang merupakan kawasan pertanian di daerah Jabungan, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 72.000,00 per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 82 merupakan kawasan pertanian yang tandus, dan aksesnya cukup jauh dari jalan utama, sehingga potensi harga jual tanahnya cukup rendah.

B. Hasil Pengolahan Data Tahun 2013



Gambar 5.Peta Zona Nilai Tanah tahun 2013

Tabel berikut merupakan harga tanah di Kecamatan Banyumanik, yang diambil dari peta Zona Nilai Tanah tahun 2013.

Tabel 2.Tabel harga tanah perzona tahun 2013

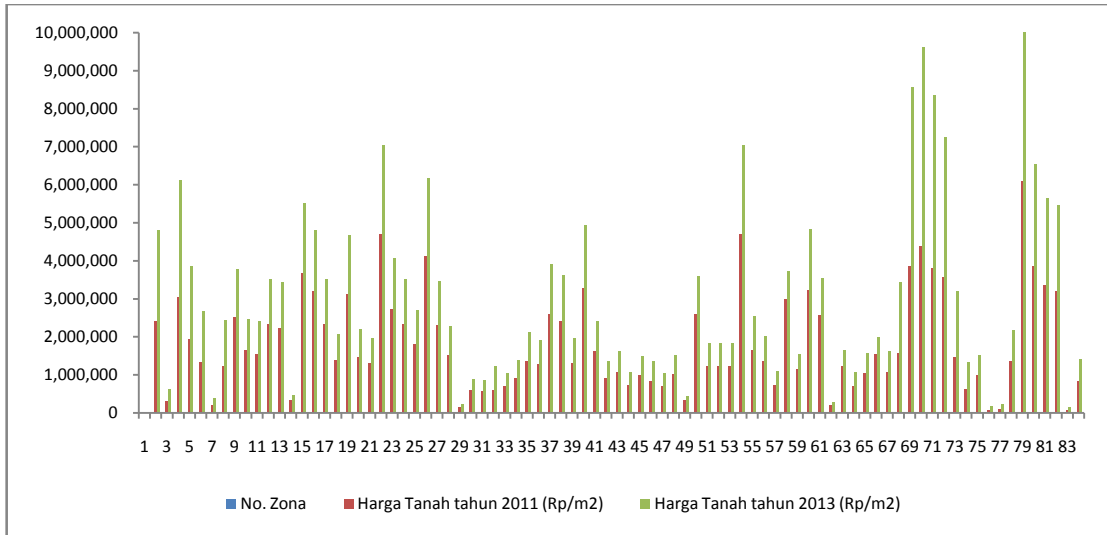
Zona	Harga rata-rata tanah Rp/m2	Standar Deviasi
1	Rp. 4.795.000	4%
2	Rp. 610.000	11%
3	Rp. 6.101.000	8%
4	Rp. 3.864.000	28%
5	Rp. 2.667.000	16%
6	Rp. 375.000	0%
7	Rp. 2.444.000	7%
8	Rp. 3.767.000	13%
9	Rp. 2.463.000	20%
10	Rp. 2.400.000	0%
11	Rp. 3.519.000	0%
12	Rp. 3.430.000	0%
13	Rp. 478.000	4%
14	Rp. 5.521.000	0%
15	Rp. 4.809.000	8%
16	Rp. 3.511.000	10%
17	Rp. 2.063.000	0%
18	Rp. 4.670.000	3%
19	Rp. 2.199.000	21%
20	Rp. 1.971.000	0%
21	Rp. 7.039.000	0%
22	Rp. 4.077.000	26%
23	Rp. 3.519.000	0%
24	Rp. 2.707.000	5%

25	Rp. 6.159.000	0%
26	Rp. 3.469.000	12%
27	Rp. 2.270.000	10%
28	Rp. 238.000	12%
29	Rp. 896.000	0%
30	Rp. 844.000	0%
31	Rp. 1.235.000	0%
32	Rp. 1.035.000	15%
33	Rp. 1.382.000	3%
34	Rp. 2.115.000	0%
35	Rp. 1.915.000	15%
36	Rp. 3.910.000	0%
37	Rp. 3.610.000	17%
38	Rp. 1.975.000	0%
39	Rp. 4.927.000	0%
40	Rp. 2.421.000	11%
41	Rp. 1.365.000	0%
42	Rp. 1.617.000	28%
43	Rp. 1.079.000	12%
44	Rp. 1.486.000	0%
45	Rp. 1.355.000	0%
46	Rp. 1.036.000	3%
47	Rp. 1.516.000	7%
48	Rp. 450.000	0%
49	Rp. 3.600.000	0%
50	Rp. 1.834.000	17%
51	Rp. 1.820.000	27%
52	Rp. 1.820.000	0%
53	Rp. 7.039.000	0%
54	Rp. 2.527.000	8%
55	Rp. 2.019.000	9%
56	Rp. 1.106.000	0%
57	Rp. 3.730.000	0%
58	Rp. 1.543.000	0%
59	Rp. 4.834.000	11%
60	Rp. 3.540.000	0%
61	Rp. 285.000	8%
62	Rp. 1.650.000	0%
63	Rp. 1.055.000	0%
64	Rp. 1.567.000	20%

65	Rp. 1.978.000	0%
66	Rp. 1.614.000	15%
67	Rp. 3.429.000	26%
68	Rp. 8.564.000	0%
69	Rp. 9.610.000	0%
70	Rp. 8.354.000	5%
71	Rp. 7.250.000	0%
72	Rp. 3.208.000	5%
73	Rp. 1.335.000	8%
74	Rp. 1.524.000	0%
75	Rp. 161.000	16%
76	Rp. 217.000	18%
77	Rp. 2.179.000	2%
78	Rp. 10.342.000	0%
79	Rp. 6.545.000	5%
80	Rp. 5.644.000	0%
81	Rp. 5.447.000	5%
82	Rp. 140.000	3%
83	Rp. 1.398.000	2%

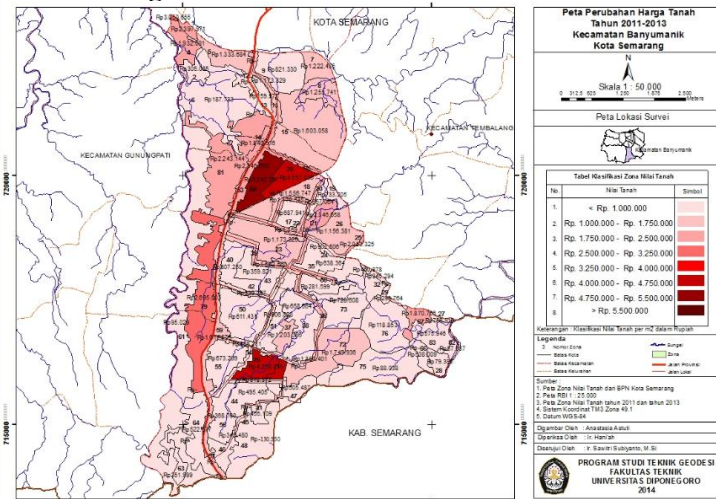
Dari Tabel 2. dapat dilihat bahwa pada tahun 2013, zona yang memiliki harga tanah terbesar adalah zona 78 yang merupakan kawasan pemukiman di daerah Pudukpayung, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 10.342.000,00 per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 78 merupakan kawasan pemukiman yang memiliki fasilitas umum seperti sekolah dan pasar. Zona 78 terletak pada jalur antar kota yang sangat strategis dan berada di dekat jalur tol Tembalang-Ungaran sehingga berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah di daerah tersebut. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu zona 82 yang merupakan kawasan pertanian di daerah Jabungan, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 140.000,00 per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 82 merupakan kawasan pertanian yang tandus, dan aksesnya cukup jauh dari jalan utama, sehingga potensi harga jual tanahnya cukup rendah.

Dari tabel harga tanah perzona pada tahun 2011 dan 2013 dapat ditampilkan dalam bentuk grafik dibawah ini :



Gambar 6. Grafik Laju Perubahan Harga Tanah tahun 2011 dan 2013

C. Analisis Perubahan Harga Lahan



Gambar 7. Peta Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tembalang

Tabel berikut merupakan perubahan harga lahan di Kecamatan Banyumanik yang diambil dari peta perubahan harga tanah.

Tabel 3. Tabel perubahan harga tanah perzona

Zona	Tahun 2011	Tahun 2013	Perubahan Harga Tanah
	Harga tanah Rp/m ²	Harga tanah Rp/m ²	
1	Rp. 2.397.000	Rp. 4.795.000	Rp 2.398.000
2	Rp. 305.000	Rp. 610.000	Rp 305.000
3	Rp. 3.050.000	Rp. 6.100.000	Rp 3.051.000
4	Rp. 1.932.000	Rp. 3.864.000	Rp 1.932.000
5	Rp. 1.333.000	Rp. 2.667.000	Rp 1.334.000

6	Rp. 187.000	Rp. 375.000	Rp 188.000
7	Rp. 1.222.000	Rp. 2.444.000	Rp 1.222.000
8	Rp. 2.511.000	Rp. 3.767.000	Rp 1.256.000
9	Rp. 1.642.000	Rp. 2.463.000	Rp 821.000
10	Rp. 1.555.000	Rp. 2.400.000	Rp 845.000
11	Rp. 2.346.000	Rp. 3.519.000	Rp 1.173.000
12	Rp. 2.225.000	Rp. 3.430.000	Rp 1.205.000
13	Rp. 319.000	Rp. 478.000	Rp 159.000
14	Rp. 3.681.000	Rp. 5.521.000	Rp 1.840.000
15	Rp. 3.206.000	Rp. 4.809.000	Rp 1.603.000
16	Rp. 2.341.000	Rp. 3.511.000	Rp 1.170.000
17	Rp. 1.375.000	Rp. 2.063.000	Rp 688.000
18	Rp. 3.113.000	Rp. 4.670.000	Rp 1.557.000
19	Rp. 1.466.000	Rp. 2.199.000	Rp 733.000
20	Rp. 1.314.000	Rp. 1.971.000	Rp 657.000
21	Rp. 4.693.000	Rp. 7.039.000	Rp 2.346.000
22	Rp. 2.718.000	Rp. 4.077.000	Rp 1.359.000
23	Rp. 2.346.000	Rp. 3.519.000	Rp 1.173.000
24	Rp. 1.805.000	Rp. 2.707.000	Rp 902.000
25	Rp. 4.106.000	Rp. 6.159.000	Rp 2.053.000
26	Rp. 2.312.000	Rp. 3.469.000	Rp 1.157.000
27	Rp. 1.513.000	Rp. 2.270.000	Rp 757.000
28	Rp. 158.000	Rp. 238.000	Rp 80.000
29	Rp. 597.000	Rp. 896.000	Rp 299.000
30	Rp. 563.000	Rp. 844.000	Rp 281.000
31	Rp. 590.000	Rp. 1.235.000	Rp 645.000
32	Rp. 690.000	Rp. 1.035.000	Rp 345.000
33	Rp. 921.000	Rp. 1.382.000	Rp 461.000
34	Rp. 1.360.000	Rp. 2.115.000	Rp 755.000
35	Rp. 1.276.000	Rp. 1.915.000	Rp 639.000
36	Rp. 2.606.000	Rp. 3.910.000	Rp 1.304.000
37	Rp. 2.406.000	Rp. 3.610.000	Rp 1.204.000
38	Rp. 1.317.000	Rp. 1.975.000	Rp 658.000
39	Rp. 3.285.000	Rp. 4.927.000	Rp 1.642.000
40	Rp. 1.614.000	Rp. 2.421.000	Rp 807.000
41	Rp. 910.000	Rp. 1.365.000	Rp 455.000
42	Rp. 1.078.000	Rp. 1.617.000	Rp 539.000
43	Rp. 719.000	Rp. 1.079.000	Rp 360.000
44	Rp. 990.000	Rp. 1.486.000	Rp 496.000
45	Rp. 840.000	Rp. 1.355.000	Rp 515.000

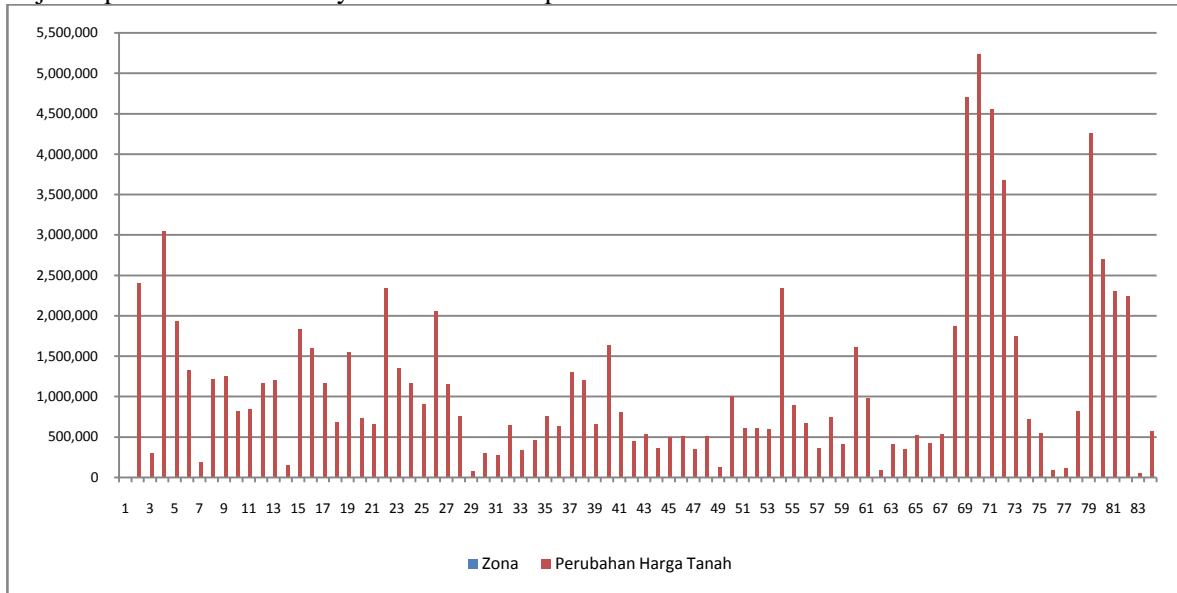
46	Rp. 690.000	Rp. 1.036.000	Rp 346.000
47	Rp. 1.010.000	Rp. 1.516.000	Rp 506.000
48	Rp. 320.000	Rp. 450.000	Rp 130.000
49	Rp. 2.600.000	Rp. 3.600.000	Rp 1.000.000
50	Rp. 1.222.000	Rp. 1.834.000	Rp 612.000
51	Rp. 1.213.000	Rp. 1.820.000	Rp 607.000
52	Rp. 1.220.000	Rp. 1.820.000	Rp 600.000
53	Rp. 4.693.000	Rp. 7.039.000	Rp 2.346.000
54	Rp. 1.639.000	Rp. 2.527.000	Rp 888.000
55	Rp. 1.346.000	Rp. 2.019.000	Rp 673.000
56	Rp. 737.000	Rp. 1.106.000	Rp 369.000
57	Rp. 2.980.000	Rp. 3.730.000	Rp 750.000
58	Rp. 1.135.000	Rp. 1.543.000	Rp 408.000
59	Rp. 3.223.000	Rp. 4.834.000	Rp 1.611.000
60	Rp. 2.560.000	Rp. 3.540.000	Rp 980.000
61	Rp. 190.000	Rp. 285.000	Rp 95.000
62	Rp. 1.235.000	Rp. 1.650.000	Rp 415.000
63	Rp. 703.000	Rp. 1.055.000	Rp 352.000
64	Rp. 1.045.000	Rp. 1.567.000	Rp 522.000
65	Rp. 1.555.000	Rp. 1.978.000	Rp 423.000
66	Rp. 1.076.000	Rp. 1.614.000	Rp 538.000
67	Rp. 1.558.000	Rp. 3.429.000	Rp 1.871.000
68	Rp. 3.857.000	Rp. 8.564.000	Rp 4.707.000
69	Rp. 4.368.000	Rp. 9.610.000	Rp 5.242.000
70	Rp. 3.797.000	Rp. 8.354.000	Rp 4.557.000
71	Rp. 3.567.000	Rp. 7.250.000	Rp 3.683.000
72	Rp. 1.458.000	Rp. 3.208.000	Rp 1.750.000
73	Rp. 607.000	Rp. 1.335.000	Rp 728.000
74	Rp. 976.000	Rp. 1.524.000	Rp 548.000
75	Rp. 73.000	Rp. 161.000	Rp 88.000
76	Rp. 99.000	Rp. 217.000	Rp 118.000
77	Rp. 1.360.000	Rp. 2.179.000	Rp 819.000
78	Rp. 6.083.000	Rp. 10.342.000	Rp 4.259.000
79	Rp. 3.850.000	Rp. 6.545.000	Rp 2.695.000
80	Rp. 3.340.000	Rp. 5.644.000	Rp 2.304.000
81	Rp. 3.204.000	Rp. 5.447.000	Rp 2.243.000
82	Rp. 82.000	Rp. 140.000	Rp 58.000
83	Rp. 822.000	Rp. 1.398.000	Rp 576.000

Dari Tabel.3. dapat dilihat dari rentang waktu 2011 sampai 2013 perubahan harga lahan terbesar terjadi pada zona 69 yang merupakan kawasan pemukiman perumahan Srdol Bumi

Indah yaitu sebesar Rp. 5.242.097,00 per meter persegi hal ini disebabkan karena daerah ini memiliki fasilitas umum seperti sarana pendidikan dan pusat perbelanjaan serta memiliki akses yang cukup dekat ke jalan utama serta jalan tol Tembalang-Ungaran dan jalan tol Banyumanik. Perubahan harga lahan terkecil terjadi pada zona 82 yaitu sebesar Rp.

57.657,00 per meter persegi, hal ini terjadi karena daerah ini merupakan kawasan pertanian yang tandus dan tegalan dan akses jalan yang cukup jauh dari jalan utama.

Dari tabel harga perubahan harga tanah perzona dapat ditampilkan dalam bentuk grafik dibawah ini :



Gambar 8. Grafik Perubahan Harga Tanah

D. Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah

Dari hasil penelitian dapat dianalisis bahwa terjadi perubahan nilai jual tanah di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. Dalam kurun waktu 2011 sampai 2013 perubahan atau kenaikan harga tanah terjadi pada setiap zona nilai tanah. Perubahan nilai jual tanah tertinggi terjadi pada zona 69, yang memiliki perubahan sebesar Rp. 5.242.097,00 per meter persegi, sedangkan perubahan harga jual tanah terkecil terjadi pada zona 82 yaitu sebesar Rp. 57.657,00 per meter persegi. Adanya perbedaan perubahan harga jual tanah yang tersebut bisa terjadi karena dipengaruhi oleh faktor-faktor nilai jual tanah yang ada di setiap zona nilai tanah tersebut. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah pada setiap zona adalah :

1. Faktor fisik lingkungan

Semakin baik dan nyaman lingkungan, maka semakin banyak minat masyarakat untuk membeli lahan di wilayah tersebut. Karakter

fisik lingkungan yang mempengaruhi terjadinya perubahan harga tanah pada setiap zona antara lain:

- a. Kondisi alam yang baik.
- b. Bebas banjir.
- c. Bebas longsor.
- d. Posisi/letak bangunan yang ada di area tersebut.

2. Faktor ekonomi

Tanah memiliki faktor ekonomis dimana nilai tanah tergantung pada:

- a. Permintaan.
- b. Penawaran.
- c. Jumlah lahan yang tersedia.
- d. Manfaat lahan.

3. Aksesibilitas

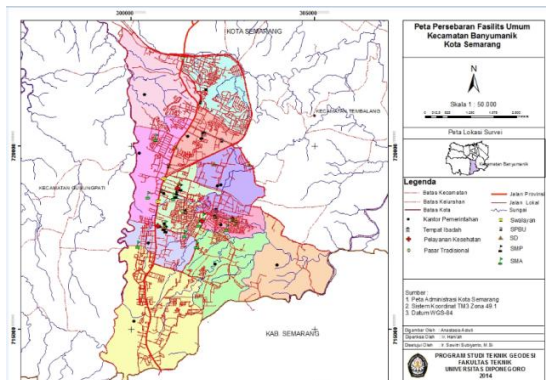
Keberadaan suatu wilayah akan memiliki ketergantungan dengan wilayah lain yang memiliki fasilitas yang lengkap dan memadai. Hal tersebut sering dikaitkan dengan transportasi dalam aksesibilitas suatu wilayah. Tingkat aksesibilitas yang

baik tentunya juga didukung dengan adanya:

- a. Kondisi fisik jalan yang baik.
 - b. Ketersediaan sarana transportasi.
 - c. Kemudahan mencapai fasilitas umum yang berada di wilayah tersebut. (sarana pendidikan, pusat kota, tempat kerja)
4. Ketersediaan fasilitas umum

Fasilitas umum merupakan sarana penunjang yang dibangun untuk memberi kemudahan dalam memenuhi kebutuhan hidup. Semakin lengkap fasilitas umum yang ada di satu wilayah, maka daya beli lahan di daerah atau di zona wilayah tersebut akan semakin tinggi, sehingga laju perubahan harga tanah akan semakin tinggi pula.

Peta persebaran fasilitas umum yang ada di wilayah penelitian dapat dilihat pada gambar 8.



Gambar 9. Peta Persebaran Fasilitas Umum

Perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 69 yang merupakan kawasan pemukiman yaitu sebesar Rp. 5.242.097,00 per meter persegi. Perubahan harga tanah yang tinggi ini disebabkan karena wilayah ini memiliki faktor fisik lingkungan yang baik yang bebas dari banjir dan longsor dan letak wilayah yang strategis. Pada zona 82 memiliki aksesibilitas yang mudah ke fasilitas umum yang berada disekitarnya, seperti sarana pendidikan setempat dan pusat perbelanjaan di daerah Banyumanik, serta akses yang cukup dekat ke jalan utama serta jalan tol Tembalang-Ungaran dan jalan tol Banyumanik. Hal itu berdampak pada tingginya jumlah permintaan dan penawaran lahan di wilayah

tersebut, sehingga tanah akan memiliki kekuatan ekonomis yang mempengaruhi besarnya laju perubahan harga tanah di wilayah tersebut.

Perubahan harga lahan terkecil terjadi pada zona 82 yang merupakan kawasan pertanian yaitu sebesar Rp57.657,00 per meter persegi. Perubahan harga tanah yang rendah ini disebabkan karena wilayah ini memiliki faktor fisik lingkungan yang kurang baik, yaitu jenis lahan pertanian yang tandus dan tegalan. Pada zona 82 memiliki tingkat aksesibilitas yang kurang baik, karena kondisi jalan yang sebagian belum beraspal dan sarana transportasi umum yang tidak mencapai wilayah tersebut karena akses jalannya cukup jauh dari jalan utama dan fasilitas umum yang ada di wilayah sekitarnya. Hal itu berdampak pada rendahnya jumlah permintaan dan penawaran lahan di wilayah tersebut, sehingga tanah akan memiliki potensi nilai ekonomis cukup rendah yang akan mempengaruhi kecilnya laju perubahan harga tanah.

PENUTUP

Pada bagian akhir dari laporan tugas akhir ini, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam rentang waktu 2011 samai 2013 perubahan kenaikan harga tanah terbesar terjadi pada zona 69, yaitu sebesar Rp. 5.242.097,00 per meter persegi. Zona tersebut merupakan kawasan pemukiman padat. Sedangkan zona yang mengalami perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 82, yaitu sebesar Rp57.657,00 per meter persegi. Zona tersebut merupakan kawasan pertanian yang tandus.
2. Adanya perubahan harga tanah secara signifikan yang terjadi di Kecamatan Banyumanik dalam kurun waktu 2011 sapaai 2013 dipengaruhi oleh faktor jual lahan yang ada di daerah tersebut. Zona 69 yang memiliki tingkat perubahan harga tertinggi, hal tersebut bisa terjadi karena zona 69 merupakan Kawasan pemukiman yang berupa perumahan elite yang letaknya strategis, dan memiliki jarak cukup dekat dengan pusat pendidikan diwilayah setempat, serta memiliki

aksesibilitas yang mudah ke fasilitas umum setempat seperti aanpusat perbelanjaan, jalan utama serta jalan tol Tembalang dan jalan tol Banyumanik Ungaran. Pada zona 82 memiliki tingkat perubahan harga tanah yang paling rendah, hal tersebut karena faktor nilai jual lahan yang tidak mendukung nilai ekonomis tanah pada wilayah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2014. *Sistem Inforasi Geografis Menggunakan ArcGIS*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Charter, Denny dan Agtrisari, Irma., 2003. *Desain dan Aplikasi GIS*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Ghana, Ayu Kemala dan Naastara, Ardy Maulidy. 2012. *Pengaruh Perkembangan Pemukiman Terhadap Dinamika Harga Lahan di Surabaya Barat*. Jurnal Teknik POMITS Vol.1, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Grizalde Simamora, Antonius. 2012. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kota Denpasar Tahun 2007 Dan 2011*. Tugas Akhir Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.
- Hidayati, Wahyu & Budi Harjanto, 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Edisi Pertama, BPFPE, Yogyakarta.
- Jubaedi, Bedi, 2005, "Pengaruh Infrastruktur Transportasi Darat terhadap Nilai Tanah Permukiman dengan Pendekatan Sistem Informasi Geografis", *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*, Volume XVI, 35 – 41.
- Nuarsa, Wayan., 2005. *Menganalisis Data Spasial dengan ArcView GIS 3.3*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Northam, Ray M. 1975. *Urban Geography*. New York : John Wiley and Sons, Inc.
- Purnamasari, G.D. 2011. *Pembuatn Peta Zna Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta*. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Rachmawati, Fanny. 2013. *Tugas Akhir : Analiis perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Batu Kapur di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi UNDIP.
- Sangaji, Didi. 2010. *Analisis Penilaian Tanah Di Sekitar Kampus Tembalang Universitas Diponegoro*. Tugas Akhir Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.
- Sarwono Jonathan. *Teknik Jitu Memilih Analisis Skripsi*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Sisvinta Hayu, Bodro. 2013. *Identifikasi Pengaruh Pola Perubahan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang*. Tugas Akhir Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.
- Trisnanditnya, Dinar. 2012. *Analisis Perubahan Lahan Persawahan ke non Persawahan Di Kabupaten Kendal Tahun 2000-2009*. Tugas Akhir Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.
- Winardi, Y., 2003. *Pengaruh Aksesibilitas dan Zoning Tanah teradap Nilai Jual Tanah di Kota Yogyakarta*. Tesis Program Studi Teknk Geomatika, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.