

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Analisis Perubahan Penggunaan Tanah

Setelah melakukan pengolahan data penggunaan lahan diatas, dapat diketahui perubahan penggunaan tanah kecamatan Ungaran Barat tahun 2006 dan penggunaan tanah tahun 2010.

**Tabel 4.1.** Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan Penggunaan Lahan		Nama
Tahun 2006	Tahun 2010	Kelurahan
Perkebunan	Bangunan/Pekarangan	Langensari
Hutan	Hutan	Gogik
Tanah Terbuka	Bangunan/Pekarangan	Candirejo
Pengairan	Pengairan	Nyatnyono
Pengairan	Bangunan/Pekarangan	Genuk
Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Ungaran
Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Bandarjo
Tegalan/Kebun	Tegalan/Kebun	Keji
Sawah Tadah Hujan	Sawah Tadah Hujan	Branjang

Dari tabel 4.1 dapat diuraikan bahwa perubahan penggunaan lahan terjadi di Kelurahan Langensari, Kelurahan Candirejo, Kelurahan Genuk. Kondisi perubahan lahan tersebut terjadi karena peningkatan jumlah populasi atau peningkatan jumlah penduduk yang menyebabkan kebutuhan pokok akan rumah meningkat sehingga lahan yang pada awalnya yaitu tahun 2006 merupakan lahan perkebunan berubah menjadi bangunan atau pekarangan. Selain itu, jika ditinjau dari keadaan geografisnya merupakan lokasi yang datar dan memiliki akses infrastruktur yang memadai sehingga potensi untuk dijadikan lahan pemukiman yang berujud bangunan

semakin besar. Sedangkan untuk Kelurahan yang penggunaan lahannya tetap seperti Kelurahan Gogik, Kelurahan Nyatnyono, Kelurahan Ungaran, Kelurahan Bandarjo, Kelurahan Keji, dan Kelurahan Branjang sebagian besar lahan tersebut tidak dapat dikembangkan karena kondisi infrastruktur yang tidak baik sehingga akses untuk menuju lokasi tersebut teramat sangat sulit. Lahan-lahan pemukiman pada kelurahan tersebut sudah sangat padat.

## 4.2. Analisis Spasial

### 4.2.1. Harga Tanah Tahun 2006

Tabel berikut merupakan harga tanah di Kecamatan Ungaran Barat yang diambil dari Peta Zona Nilai Tanah tahun 2006.

**Tabel 4.2.** Tabel Harga Tanah Per Zona Tahun 2006

Zona	Nama Kelurahan	Penggunaan Lahan	Harga Tanah Rp/m <sup>2</sup> tahun 2006	
		Tahun 2006	Tertinggi	Terendah
1	Kelurahan Langensari	Perkebunan	Rp 604.000,-	Rp 67.000,-
2	Kelurahan Gogik	Hutan	Rp 114.000,-	Rp 31.000,-
3	Kelurahan Candirejo	Tanah Terbuka	Rp 733.000,-	Rp 75.000,-
4	Kelurahan Nyatnyono	Pengairan	Rp. 235.000,-	Rp 6.000,-
5	Kelurahan Genuk	Pengairan	Rp 5.025.000,-	Rp 80.000,-
6	Kelurahan Ungaran	Bangunan/Pekarangan	Rp 1.100.000,-	Rp 68.000,-
7	Kelurahan Bandarjo	Tegalan/Kebun	Rp 5.464.000,-	Rp 238.000,-
8	Kelurahan Keji	Bangunan/Pekarangan	Rp 253.000,-	Rp 16.000,-
9	Kelurahan Branjang	Sawah Tadah Hujan	Rp 58.000,-	Rp 15.000,-

*Sumber : Hasil Analisis*

Dari tabel 4.2 dapat dilihat pada tahun 2006 zona yang memiliki harga tanah terbesar di zona 7 yaitu Kelurahan Bandarjo yang merupakan kawasan pemukiman yaitu sebesar Rp. 5.464.000,- per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena di Kelurahan Bandarjo merupakan kawasan pemukiman (Bangunan / Pekarangan) yang

mempunyai fasilitas umum seperti sekolah, pasar, dan kompleks perumahan. sehingga potensi nilai ekonomis zona 7 (Kelurahan Bandarjo) sangat besar. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu zona 9 di Kelurahan Branjang yang merupakan kawasan pertanian (Sawah Tadah Hujan) yaitu sebesar Rp. 58.000,- per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 9 (Kelurahan Branjang) merupakan kawasan pertanian (Sawah Tadah Hujan) yang dekat dengan hutan sehingga sulitnya akses jalan menuju ke kawasan tersebut.

#### 4.2.2. Harga Tanah Tahun 2010

Tabel berikut merupakan harga tanah di Kecamatan Ungaran Barat yang diambil dari Peta Zona Nilai Tanah tahun 2010.

**Tabel 4.3.** Tabel Harga Tanah Per Zona Tahun 2010

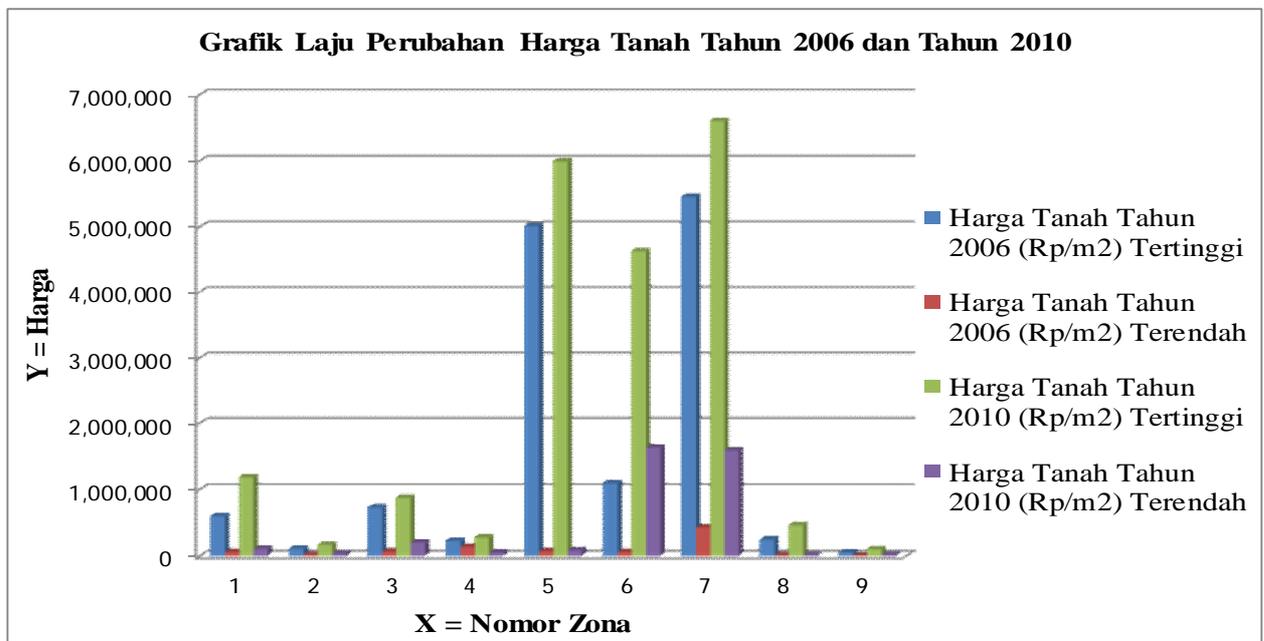
Zona	Nama Kelurahan	Penggunaan Lahan	Harga Tanah Rp/m2 tahun 2010	
		Tahun 2010	Tertinggi	Terendah
1	Kelurahan Langensari	Perkebunan	Rp 1.192.000,-	Rp 113.000,-
2	Kelurahan Gogik	Hutan	Rp 176.000,-	Rp 43.000,-
3	Kelurahan Candirejo	Tanah Terbuka	Rp. 883.000,-	Rp 107.000,-
4	Kelurahan Nyatnyono	Pengairan	Rp. 283.000,-	Rp 6.000,-
5	Kelurahan Genuk	Pengairan	Rp 6.000.000,-	Rp 94.000,-
6	Kelurahan Ungaran	Bangunan/Pekarangan	Rp 4.621.000,-	Rp 1.641.000,-
7	Kelurahan Bandarjo	Tegalan/Kebun	Rp 6.610.000,-	Rp 1.595.000,-
8	Kelurahan Keji	Bangunan/Pekarangan	Rp 470.000,-	Rp 28.000,-
9	Kelurahan Branjang	Sawah Tadah Hujan	Rp 107.000,-	Rp. 28.000,-

*Sumber : Hasil Analisis*

Dari tabel 4.3 dapat dilihat pada tahun 2010 zona yang memiliki harga tanah terbesar di zona 7 yaitu Kelurahan Bandarjo yang merupakan kawasan pemukiman (Bangunan/Pekarangan) yaitu sebesar Rp. 6.610.000,- per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 7 (Kelurahan Bandarjo) merupakan kawasan pemukiman (Bangunan/Pekarangan) yang mempunyai fasilitas umum seperti sekolah, pasar,

dan kompleks perumahan. sehingga potensi nilai ekonomis zona 7 (Kelurahan Bandarjo) sangat besar. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah di zona 9 yaitu Kelurahan Branjang yang merupakan kawasan pertanian (Sawah Tadah Hujan) yaitu sebesar Rp 107.000,- per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 9 (Kelurahan Branjang) merupakan kawasan pertanian (Sawah Tadah Hujan) yang dekat dengan hutan sehingga sulitnya akses jalan menuju ke kawasan tersebut.

Dari tabel 4.3, harga tanah per zona pada tahun 2006 dan 2010 dapat ditampilkan dalam bentuk grafik dibawah ini :



Gambar 4.1. Grafik Laju Perubahan Harga Tanah Tahun 2006, 2010

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

Pada pembahasan ini di fokuskan pada bagaimana perubahan/kenaikan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan. Pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah tersebut digambarkan pada tabel 4.4 berikut ini:

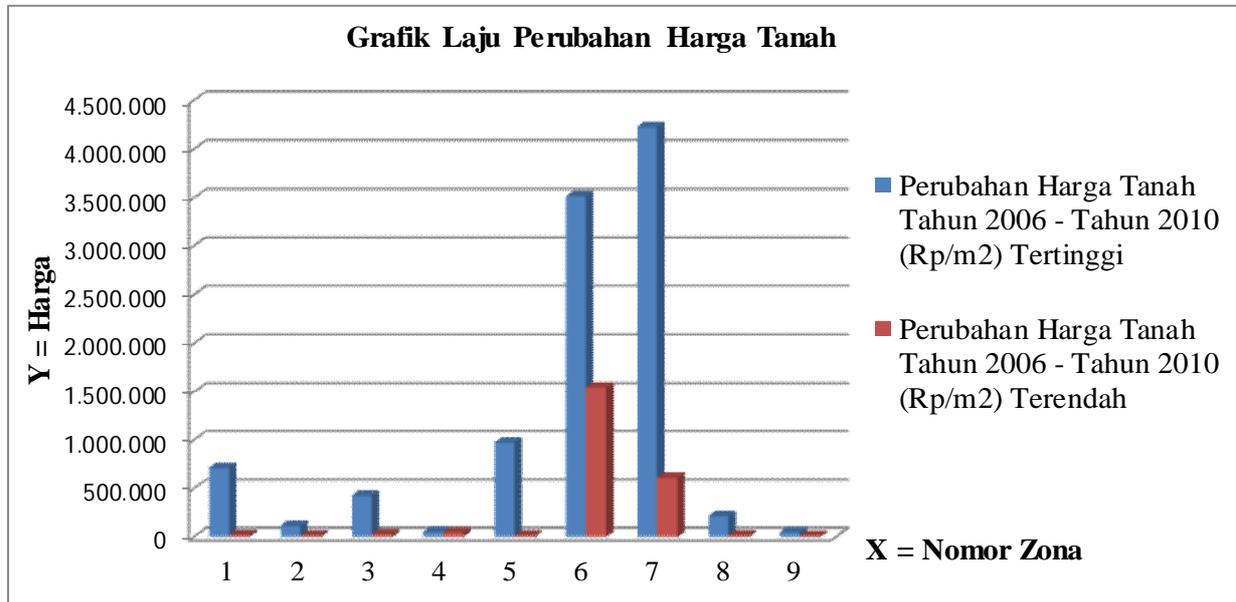
**Tabel 4.4.** Tabel Perubahan Harga Tanah

Zona	Nama Kelurahan	Penggunaan Lahan		Perubahan Harga Tanah (Rp/m <sup>2</sup> )	
		Tahun 2006	Tahun 2010	Tertinggi	Terendah
1	Kelurahan Langensari	Perkebunan	Perkebunan	Rp. 715.000,-	Rp. 19.000,-
2	Kelurahan Gogik	Hutan	Hutan	Rp. 117.000,-	Rp. 12.000,-
3	Kelurahan Candirejo	Tanah Terbuka	Tanah Terbuka	Rp. 428.000,-	Rp. 32.000,-
4	Kelurahan Nyatnyono	Pengairan	Pengairan	Rp. 48.000,-	Rp. 31.000,-
5	Kelurahan Genuk	Pengairan	Pengairan	Rp. 975.000,-	Rp. 14.000,-
6	Kelurahan Ungaran	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 3.521.000,-	Rp. 1.554.000,-
7	Kelurahan Bandarjo	Tegalan/Kebun	Tegalan/Kebun	Rp. 4.230.000,-	Rp. 612.000,-
8	Kelurahan Keji	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 217.000,-	Rp. 12.000,-
9	Kelurahan Branjang	Sawah Tadah Hujan	Sawah Tadah Hujan	Rp. 49.000,-	Rp. 13.000,-

*Sumber : Hasil Analisis*

Dari tabel 4.4 dapat dilihat bahwa dalam rentang waktu tahun 2006 sampai 2010 perubahan nilai tanah terbesar terjadi pada zona 7 yaitu Kelurahan Bandarjo sebesar Rp. 4.230.000,- yaitu merupakan kawasan pemukiman (Bangunan/Pekarangan) yang mempunyai fasilitas umum seperti sekolahan, pasar dan komplek perumahan, sehingga kenaikan harganya lebih cepat dibandingkan dengan desa lain, perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 9 yaitu Kelurahan Branjang yang merupakan kawasan pertanian (Sawah Tadah Hujan) yaitu sebesar Rp 13.000,- per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena zona 9 (Kelurahan Branjang), merupakan kawasan pertanian (Sawah Tadah Hujan) yang dekat dengan hutan sehingga sulitnya akses jalan menuju ke kawasan tersebut.

Dari tabel 4.4, perubahan harga tanah dapat ditampilkan dalam bentuk grafik dibawah ini :



**Gambar 4.2.** Grafik Laju Perubahan Harga Tanah

#### 4.3.1 Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun

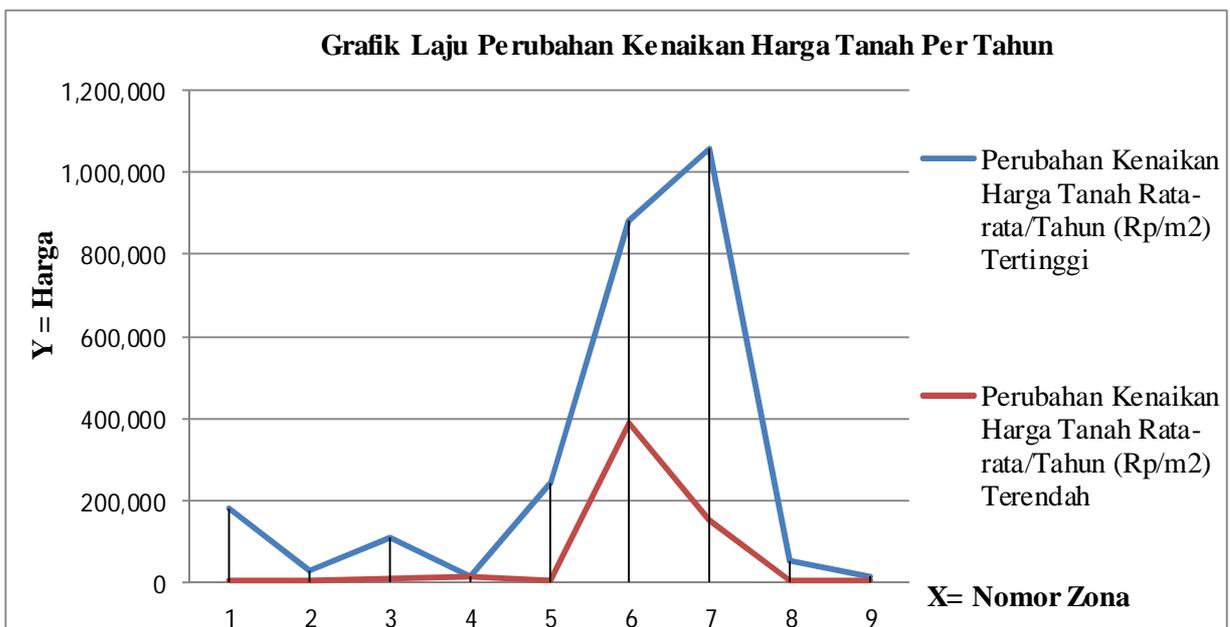
Tabel berikut merupakan beberapa perubahan kenaikan harga tanah per tahun di Kecamatan Ungaran Barat.

**Tabel 4.5.** Tabel Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun

Zona	Nama Kelurahan	Perubahan Harga Tanah Rata-rata/Tahun	
		Tertinggi	Terendah
1	Langensari	Rp 178.750,-	Rp 4.750,-
2	Gogik	Rp. 29.250,-	Rp. 3.000,-
3	Candirejo	Rp. 107.000,-	Rp. 8.000,-
4	Nyatnyono	Rp 12.000,-	Rp 7.750,-
5	Genuk	Rp. 243.750,-	Rp. 3.500,-
6	Ungaran	Rp. 880.250,-	Rp. 388.500,-
7	Bandarjo	Rp. 1.057.500,-	Rp. 153.000,-
8	Keji	Rp. 54.250,-	Rp. 3.000,-
9	Branjang	Rp. 12.250,-	Rp. 3.250,-

Dari tabel 4.5 dapat dilihat terjadi kenaikan harga tanah yang signifikan, Kenaikan harga tertinggi terjadi pada zona 7 (Kelurahan Bandarjo) yang merupakan kompleks perumahan (Bangunan/Pekarangan), kenaikan harga tanah per tahun sebesar Rp. 1.057.500,- per meter persegi. Sedangkan untuk kenaikan harga terendah terjadi pada zona 9 (Kelurahan Branjang) yang merupakan kawasan pertanian (Sawah Tadah Hujan) yaitu sebesar Rp. 3.250,- per meter persegi.

Dari tabel 4.5, perubahan kenaikan harga tanah per tahun dapat ditampilkan dalam bentuk grafik dibawah ini :



**Gambar 4.3.** Grafik Laju Perubahan Kenaikan Harga Tanah Per Tahun

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

Berdasarkan data hasil analisa dan penjelasan tabel 4.4 mengenai perubahan harga tanah maka dapat diklasifikasi kenaikan nilai tanah akibat penggunaan lahan, seperti pada tabel 4.6 berikut:

**Tabel 4.6.** Klasifikasi Kenaikan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan

Nama Kelurahan	Perubahan Penggunaan Tanah		Perubahan Harga Tanah (Rp/m <sup>2</sup> )	Klasifikasi Nilai Tanah
	Tahun 2006	Tahun 2010		
Langensari	Pengairan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 715.000,-	Tinggi
Gogik	Hutan	Hutan	Rp. 117.000,-	Sedang
Candirejo	Pengairan	Pengairan	Rp. 428.000,-	Sedang
Nyatnyono	Hutan	Hutan	Rp. 48.000,-	Rendah
Genuk	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 975.000,-	Tinggi
Ungaran	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 3.521.000,-	Tinggi
Bandarjo	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 4.230.000,-	Tinggi
Keji	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 217.000,-	Sedang
Branjang	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 49.000,-	Rendah
Langensari	Pengairan	Pengairan	Rp. 19.000,-	Rendah
Candirejo	Tanah Terbuka	Bangunan/Pekarangan	Rp. 32.000,-	Rendah
Nyatnyono	Bangunan/Pekarangan	Bangunan/Pekarangan	Rp. 48.000,-	Rendah
Genuk	Pengairan	Pengairan	Rp. 14.000,-	Rendah
Ungaran	Pengairan	Pengairan	Rp. 1.554.000,-	Tinggi
Bandarjo	Tegalan/Kebun	Bangunan/Pekarangan	Rp. 612.000,-	Tinggi
Keji	Perkebunan	Perkebunan	Rp. 12.000,-	Rendah
Branjang	Sawah Tadah Hujan	Sawah Tadah Hujan	Rp. 13.000,-	Rendah

Dimana, Kenaikan nilai tanah yang termasuk kategori Tinggi yaitu kenaikan nilai lebih besar dari Rp. 500.000,-, Kenaikan nilai tanah yang termasuk dalam kategori Sedang yaitu kenaikan antara Rp. 100.000,- sampai Rp. 500.000,- dan Kenaikan nilai tanah yang termasuk dalam kategori Rendah yaitu kenaikan nilai kurang dari Rp. 100.000,-.