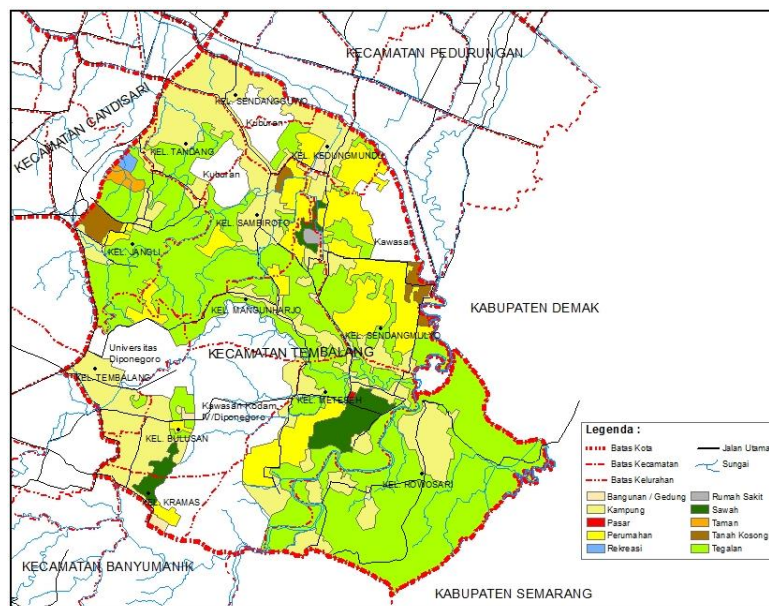


BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan

4.1.1. Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2010

Pola penggunaan lahan Kecamatan Tembalang tahun 2010 menunjukkan bahwa penggunaan lahan sebagai berikut :



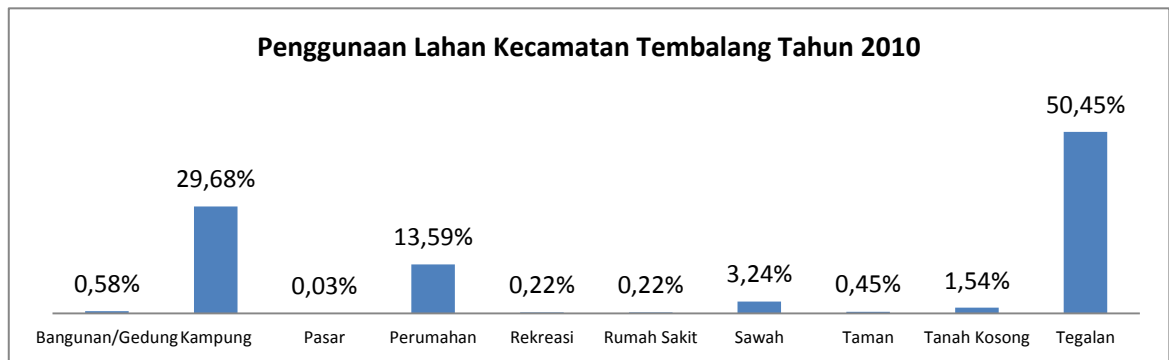
Gambar 4.1 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010

Tabel 4.1 Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang 2010

Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Persentase (%)
Bangunan/Gedung	18	0,58
Kampung	926	29,68
Pasar	1	0,03
Perumahan	424	13,59
Rekreasi	7	0,22
Rumah Sakit	7	0,22
Sawah	101	3,24
Taman	14	0,45

Tanah Kosong	48	1,54
Tegalan	1574	50,45
Total Luas	3120	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data

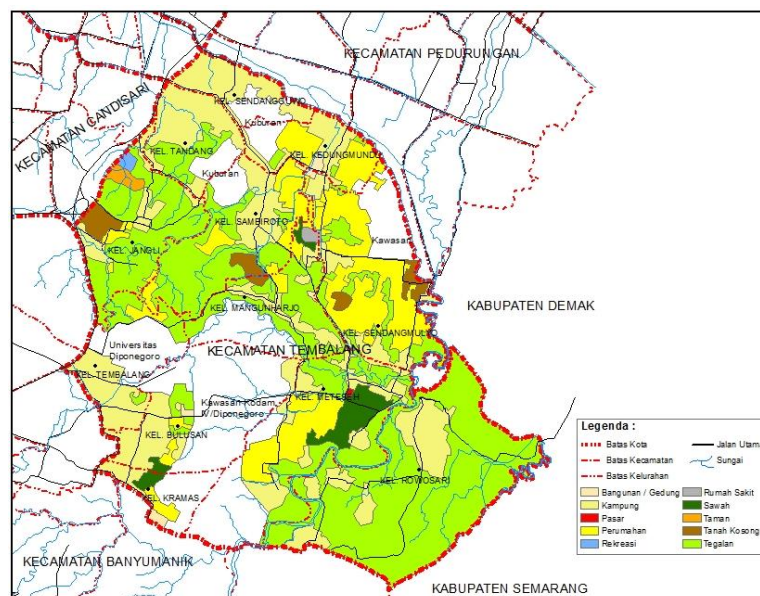


Gambar 4.2 Grafik Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010

Berdasarkan grafik diatas dapat dilihat bahwa sebagian besar penggunaan lahan di kecamatan Tembalang pada tahun 2010 adalah Non Pertanian khususnya Tegalan yaitu sebesar 50,45%.

4.1.2. Analisis Penggunaan Lahan Tahun 2013

Berikut adalah luas penggunaan lahan Kecamatan Tembalang tahun 2013 :

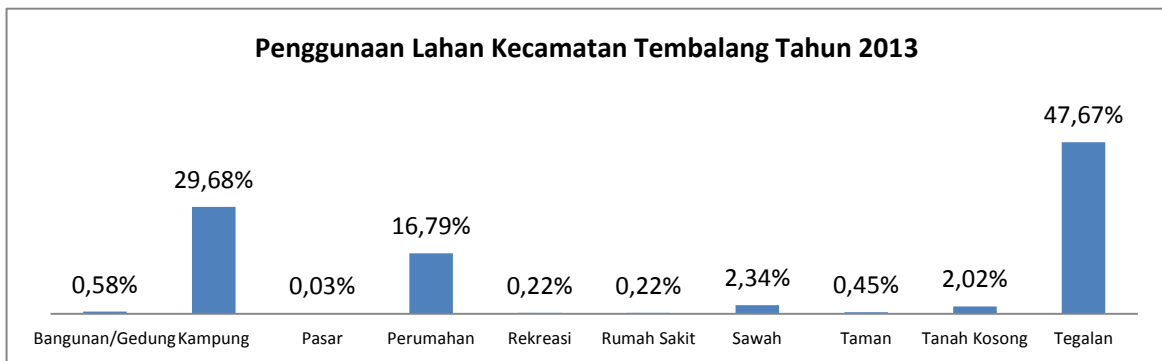


Gambar 4.3 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2013

Tabel 4.2 Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang 2013

Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Persentase (%)
Bangunan/Gedung	18	0,58
Kampung	926	29,68
Pasar	1	0,03
Perumahan	524	16,79
Rekreasi	7	0,22
Rumah Sakit	7	0,22
Sawah	73	2,34
Taman	14	0,45
Tanah Kosong	63	2,02
Tegalan	1487	47,67
Total Luas	3120	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data



Gambar 4.4 Grafik Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2013

Berdasarkan grafik diatas dapat dilihat bahwa terdapat beberapa perubahan. Pada tahun 2013, Tegalan masih lebih dominan yaitu sebesar 47,67%.

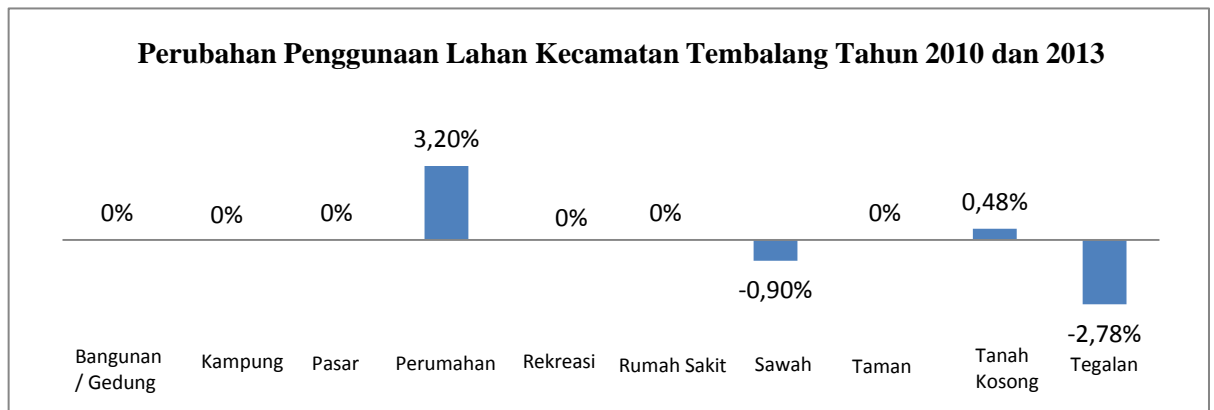
4.1.3. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2010-2013

Setelah melakukan pengolahan data penggunaan lahan di atas maka didapatkan perubahan luas wilayah penggunaan lahan Kecamatan Tembalang, sebagai berikut :

Tabel 4.3 Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang 2010-2013

No.	Jenis Penggunaan Lahan	2010		2013		Selisih	
		Luas (Ha)	Persentase (%)	Luas (Ha)	Persentase (%)	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Bangunan/Gedung	18	0,58	18	0,58	0	0
2.	Kampung	926	29,68	926	29,68	0	0
3.	Pasar	1	0,03	1	0,03	0	0
4.	Perumahan	424	13,59	524	16,79	+100	+3,2
5.	Rekreasi	7	0,22	7	0,22	0	0
6.	Rumah Sakit	7	0,22	7	0,22	0	0
7.	Sawah	101	3,24	73	2,34	-28	-0,9
8.	Taman	14	0,45	14	0,45	0	0
9.	Tanah Kosong	48	1,54	63	2,02	+15	+0,48
10.	Tegalan	1574	50,45	1487	47,67	-87	-2,78
Jumlah		3120	100,00	3120	100,00	0	0

Sumber : Hasil Analisis Data



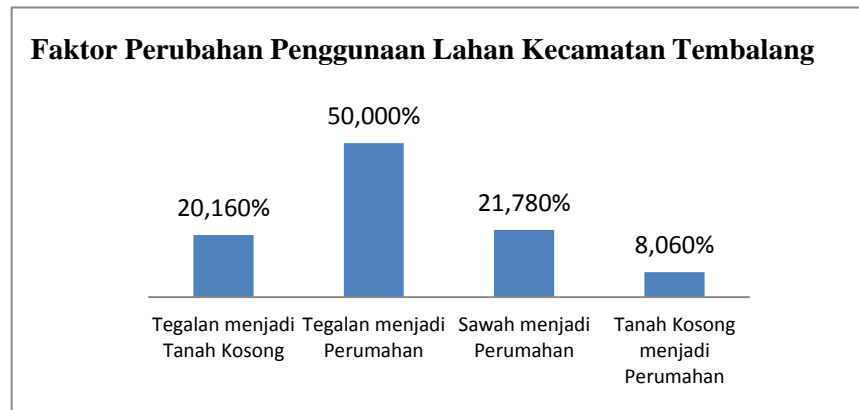
Gambar 4.5 Grafik Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013

Dari Gambar 4.5 terlihat bahwa perubahan terjadi di empat jenis penggunaan lahan. Perubahan peningkatan luas yang tertinggi adalah Perumahan sebesar 3,20%. Sedangkan perubahan penurunan luas yang tertinggi adalah Tegalan yaitu sebanyak 2,78%.

Tabel 4.4 Faktor Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang

No	Perubahan Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Tegalan menjadi Tanah Kosong	25	20,16
2.	Tegalan menjadi Perumahan	62	50
3.	Sawah menjadi Perumahan	27	21,78
4.	Tanah Kosong menjadi Perumahan	10	8,06
Total Luas		124	100

Sumber : Hasil Analisis Data



Gambar 4.6 Grafik Faktor Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013

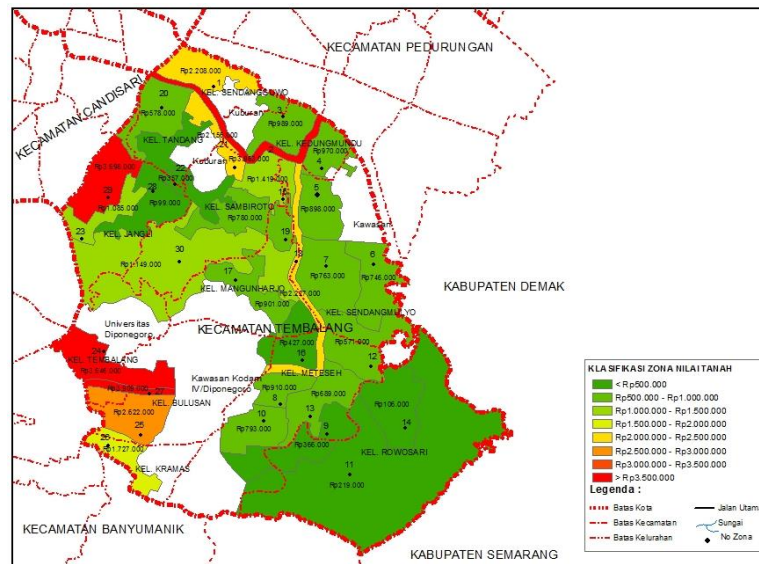
Pada grafik di atas adalah beberapa faktor perubahan lahan yang terjadi di Kecamatan Tembalang. Salah satunya adalah Perumahan yang mengalami perubahan cukup tinggi, ini disebabkan karena wilayah yang sebelumnya adalah Tegalan berubah menjadi Perumahan sebesar 50%.

Perubahan lahan ini sangat wajar mengingat setiap tahunnya pertumbuhan manusia di dunia akan semakin meningkat. Apalagi Kecamatan Tembalang kini menjadi salah satu Kecamatan yang berkembang pesat. Sehingga banyak pengusaha properti yang berpacu mengembangkan usaha pembangunan perumahan.

4.2 Analisis Zona Nilai Tanah

4.2.1. Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010

Berikut adalah tabel nilai tanah yang mewakili tiap zona di Kecamatan Tembalang tahun 2010 :



Gambar 4.7 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010

Tabel 4.5 Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010

No. Zona	Luas Zona (Ha)	Harga Terendah (per m ²)	Harga Tertinggi (per m ²)	Harga Rata-rata (per m ²)
1	81	Rp 1.791.000	Rp 2.370.000	Rp 2.208.000
2	43	Rp 3.832.000	Rp 4.117.000	Rp 3.963.000
3	72	Rp 694.000	Rp 1.380.000	Rp 989.000
4	56	Rp 782.000	Rp 1.293.000	Rp 970.000
5	69	Rp 646.000	Rp 1.125.000	Rp 898.000
6	96	Rp 598.000	Rp 934.000	Rp 746.000
7	109	Rp 689.000	Rp 862.000	Rp 763.000
8	42	Rp 597.000	Rp 1.178.000	Rp 910.000
9	111	Rp 170.000	Rp 654.000	Rp 366.000
10	72	Rp 559.000	Rp 1.043.000	Rp 793.000
11	623	Rp 146.000	Rp 292.000	Rp 219.000
12	110	Rp 537.000	Rp 616.000	Rp 571.000

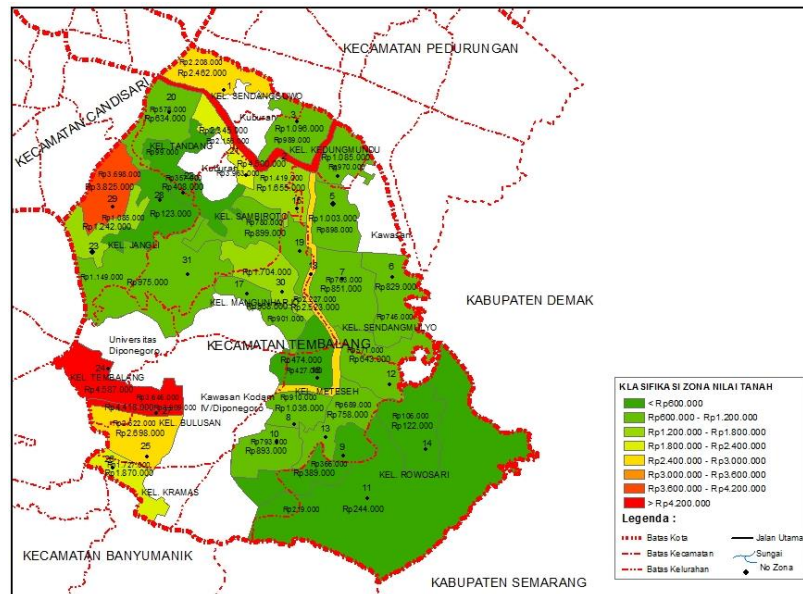
13	110	Rp 503.000	Rp 848.000	Rp 689.000
14	101	Rp 84.000	Rp 120.000	Rp 106.000
15	63	Rp 1.037.000	Rp 1.660.000	Rp 1.419.000
16	74	Rp 284.000	Rp 641.000	Rp 427.000
17	69	Rp 707.000	Rp 1.149.000	Rp 901.000
18	57	Rp 1.885.00	Rp 2.498.000	Rp 2.227.000
19	100	Rp 654.000	Rp 895.000	Rp 780.000
20	90	Rp 556.000	Rp 604.000	Rp 578.000
21	43	Rp 1.897.000	Rp 2.356.000	Rp 2.156.000
22	15	Rp 351.000	Rp 365.000	Rp 357.000
23	50	Rp 948.000	Rp 1.437.000	Rp 1.085.000
24	93	Rp 3.417.000	Rp 4.067.000	Rp 3.646.000
25	94	Rp 2.373.000	Rp 2.942.000	Rp 2.622.000
26	56	Rp 1.281.000	Rp 1993000	Rp 1.727.000
27	18	Rp 3.828.000	Rp 4.034.000	Rp 3.909.000
28	164	Rp 57.000	Rp 125.000	Rp 99.000
29	88	Rp 3.414.000	Rp 3.936.000	Rp 3.698.000
30	374	Rp 790.000	Rp 1.612.000	Rp 1.149.000

Sumber : Hasil Analisis Data

Berdasarkan tabel 4.5 dapat dilihat bahwa nilai tanah tertinggi ada pada zona 2 yang harga rata-ratanya mencapai Rp 3.963.000,- per m². Sedangkan zona 28 menjadi zona dimana harga rata-ratanya paling rendah di Kecamatan Tembalang yaitu Rp 99.000,-.

4.2.2. Analisis Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013

Berikut adalah tabel nilai tanah yang mewakili tiap zona di Kecamatan Tembalang tahun 2013 :



Gambar 4.8 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2013

Tabel 4.6 Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2013

No Zona	Luas Zona (Ha)	Harga Terendah (per m ²)	Harga Tertinggi (per m ²)	Harga Rata-rata (per m ²)
1	77	Rp 1.998.000	Rp 2.634.000	Rp 2.462.000
2	46	Rp 4.265.000	Rp 4.694.000	Rp 4.500.000
3	77	Rp 789.000	Rp 1.494.000	Rp 1.096.000
4	55	Rp 900.000	Rp 1.436.000	Rp 1.085.000
5	69	Rp 718.000	Rp 1.254.000	Rp 1.003.000
6	90	Rp 674.000	Rp 1.038.000	Rp 829.000
7	111	Rp 781.000	Rp 973.000	Rp 851.000
8	42	Rp 687.000	Rp 1.422.000	Rp 1.036.000
9	111	Rp 190.000	Rp 711.000	Rp 389.000
10	72	Rp 616.000	Rp 1.256.000	Rp 893.000
11	622	Rp 166.000	Rp 332.000	Rp 244.000
12	110	Rp 602.000	Rp 711.000	Rp 643.000
13	87	Rp 519.000	Rp 948.000	Rp 758.000
14	102	Rp 95.000	Rp 142.000	Rp 122.000
15	63	Rp 1.277.000	Rp 1.897.000	Rp 1.655.000

16	74	Rp 308.000	Rp 712.000	Rp 474.000
17	69	Rp 758.000	Rp 1.245.000	Rp 968.000
18	57	Rp 2.121.000	Rp 2.844.000	Rp 2.523.000
19	100	Rp 711.000	Rp 1.043.000	Rp 899.000
20	89	Rp 613.000	Rp 651.000	Rp 634.000
21	41	Rp 2.039.000	Rp 2.592.000	Rp 2.345.000
22	15	Rp 403.000	Rp 417.000	Rp 408.000
23	50	Rp 958.000	Rp 1.676.000	Rp 1.242.000
24	93	Rp 4.306.000	Rp 4.976.000	Rp 4.587.000
25	93	Rp 2.515.000	Rp 3.084.000	Rp 2.698.000
26	56	Rp 1.424.000	Rp 2.135.000	Rp 1.870.000
27	19	Rp 4.252.000	Rp 4.745.000	Rp 4.418.000
28	165	Rp 64.000	Rp 160.000	Rp 123.000
29	80	Rp 3.509.000	Rp 4.078.000	Rp 3.825.000
30	86	Rp 1.461.000	Rp 1.897.000	Rp 1.704.000
31	271	Rp 814.000	Rp 1.273.000	Rp 975.000

Sumber : Hasil Analisis Data

Berdasarkan tabel 4.6 dapat dilihat bahwa nilai tanah tertinggi ada pada zona 24 yang harga rata-ratanya mencapai Rp 4.587.000,- per m². Sedangkan zona 14 menjadi zona dengan harga rata-ratanya paling rendah di Kecamatan Tembalang yaitu Rp 122.000,-.

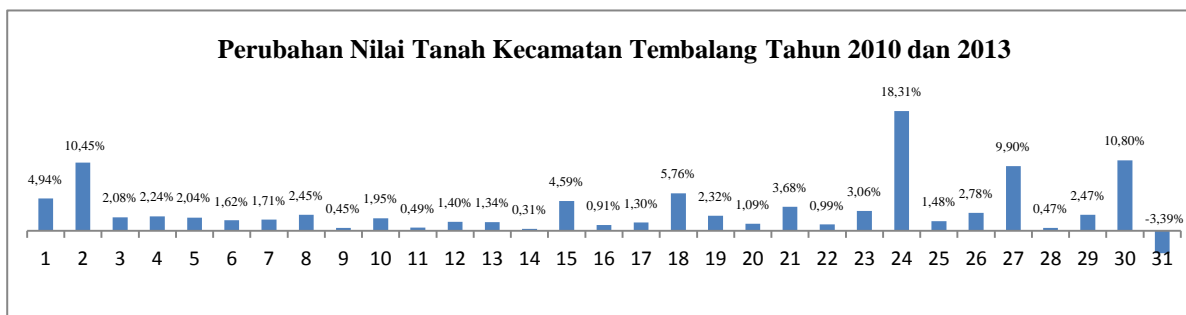
4.3 Analisis Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013

Tabel 4.7 Perubahan Harga Rata-rata Nilai Tanah Tahun 2010 dan 2013

No Zona	Harga Tanah Tahun 2010	Harga Tanah Tahun 2013	Selisih	Persentase
1	Rp 2.208.000	Rp 2.462.000	Rp254.000	4,94%
2	Rp 3.963.000	Rp 4.500.000	Rp537.000	10,45%
3	Rp 989.000	Rp 1.096.000	Rp107.000	2,08%
4	Rp 970.000	Rp 1.085.000	Rp115.000	2,24%

5	Rp	898.000	Rp 1.003.000	Rp105.000	2,04%
6	Rp	746.000	Rp 829.000	Rp83.000	1,62%
7	Rp	763.000	Rp 851.000	Rp88.000	1,71%
8	Rp	910.000	Rp 1.036.000	Rp126.000	2,45%
9	Rp	366.000	Rp 389.000	Rp23.000	0,45%
10	Rp	793.000	Rp 893.000	Rp100.000	1,95%
11	Rp	219.000	Rp 244.000	Rp25.000	0,49%
12	Rp	571.000	Rp 643.000	Rp72.000	1,40%
13	Rp	689.000	Rp 758.000	Rp69.000	1,34%
14	Rp	106.000	Rp 122.000	Rp16.000	0,31%
15	Rp	1.419.000	Rp 1.655.000	Rp236.000	4,59%
16	Rp	427.000	Rp 474.000	Rp47.000	0,91%
17	Rp	901.000	Rp 968.000	Rp67.000	1,30%
18	Rp	2.227.000	Rp 2.523.000	Rp296.000	5,76%
19	Rp	780.000	Rp 899.000	Rp119.000	2,32%
20	Rp	578.000	Rp 634.000	Rp56.000	1,09%
21	Rp	2.156.000	Rp 2.345.000	Rp189.000	3,68%
22	Rp	357.000	Rp 408.000	Rp51.000	0,99%
23	Rp	1.085.000	Rp 1.242.000	Rp157.000	3,06%
24	Rp	3.646.000	Rp 4.587.000	Rp941.000	18,31%
25	Rp	2.622.000	Rp 2.698.000	Rp76.000	1,48%
26	Rp	1.727.000	Rp 1.870.000	Rp143.000	2,78%
27	Rp	3.909.000	Rp 4.418.000	Rp509.000	9,90%
28	Rp	99.000	Rp 123.000	Rp24.000	0,47%
29	Rp	3.698.000	Rp 3.825.000	Rp127.000	2,47%
30	Rp	1.149.000	Rp 1.704.000	Rp555.000	10,80%
31	Rp	1.149.000	Rp 975.000	(Rp174.000)	-3,39%

Sumber : Hasil Analisis Data



Gambar 4.9 Perubahan Nilai Tanah Kecamatan Tembalang Tahun 2010 dan 2013

Berdasarkan grafik dan tabel di atas dapat diketahui bahwa perubahan nilai tanah yang tertinggi adalah zona 24 sebesar 18,31 % atau sebesar Rp 941.000,-. Adanya perbedaan/perubahan nilai tanah di setiap zona dikarenakan beberapa faktor antara lain akses jalan yang memadahi atau kurang memadahi, dekat dengan jalan raya, adanya permukiman/*residential*, adanya kawasan, dan lain-lain.

4.4 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah

Pada pembahasan ini difokuskan pada bagaimana perubahan/kenaikan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan. Pengaruh perubahan penggunaan tanah terhadap zona nilai tanah tersebut dapat digambarkan pada tabel 4.8 berikut ini :

Tabel 4.8 Nilai Tanah Tahun 2010 pada Perubahan Penggunaan Lahan

Titik Perubahan	Perubahan Penggunaan Lahan		Harga Nilai Tanah 2010 (per m ²)		Rata-rata
	2010	2013	Terendah	Tertinggi	
1	Sawah	Perumahan	Rp1.281.000	Rp1.993.000	Rp1.727.000
2	Sawah	Perumahan	Rp2.373.000	Rp2.942.000	Rp2.622.000
3	Sawah	Perumahan	Rp597.000	Rp1.178.000	Rp689.000
4	Tegalan	Perumahan	Rp597.000	Rp2.498.000	Rp1.568.300
5	Tegalan	Perumahan	Rp537.000	Rp616.000	Rp571.000
6	Tanah Kosong	Perumahan	Rp598.000	Rp934.000	Rp746.000
7	Tegalan	Perumahan	Rp537.000	Rp616.000	Rp571.000
8	Tegalan	Perumahan	Rp689.000	Rp862.000	Rp763.000
9	Tegalan	Tanah Kosong	Rp689.000	Rp862.000	Rp763.000
10	Tegalan	Perumahan	Rp689.000	Rp2.498.000	Rp1.576.222
11	Tegalan	Tanah Kosong	Rp 790.000	Rp 1.612.000	Rp1.149.000
12	Tegalan	Perumahan	Rp 646.000	Rp1.125.000	Rp898.000
13	Sawah	Perumahan	Rp 654.000	Rp2.498.000	Rp1.479.214
14	Tegalan	Perumahan	Rp1.037.000	Rp4.117.000	Rp2.832.222

15	Tegalan	Perumahan	Rp694.000	Rp1.380.000	Rp989.000
16	Tegalan	Perumahan	Rp782.000	Rp1.293.000	Rp970.000
17	Tegalan	Perumahan	Rp782.000	Rp1.293.000	Rp970.000
18	Tegalan	Perumahan	Rp790.000	Rp1.612.000	Rp1.149.000
19	Tegalan	Perumahan	Rp790.000	Rp1.612.000	Rp1.149.000

Sumber : Hasil Analisis Data

Pada tabel 4.8 menunjukkan bahwa nilai tanah tertinggi berada pada titik perubahan 14 yaitu sebesar Rp 2.832.000,-. Sedangkan nilai tanah terendah terletak pada titik perubahan 5 dan 7 yaitu sebesar Rp 571.000,-

Tabel 4.9 Nilai Tanah Tahun 2013 pada Perubahan Penggunaan Lahan

Titik Perubahan	Perubahan Penggunaan Lahan		Harga Nilai Tanah 2013 (per m ²)		Rata-rata
	2010	2013	Terendah	Tertinggi	
1	Sawah	Perumahan	Rp 1.424.000	Rp 2.135.000	Rp1.870.000
2	Sawah	Perumahan	Rp 2.357.000	Rp 3.084.000	Rp2.698.000
3	Sawah	Perumahan	Rp 687.000	Rp 1.422.000	Rp1.036.000
4	Tegalan	Perumahan	Rp 687.000	Rp 2.844.000	Rp2.798.000
5	Tegalan	Perumahan	Rp 602.000	Rp 973.000	Rp2.798.000
6	Tanah Kosong	Perumahan	Rp 674.000	Rp 1.038.000	Rp829.000
7	Tegalan	Perumahan	Rp 674.000	Rp 1.038.000	Rp829.000
8	Tegalan	Perumahan	Rp 781.000	Rp 973.000	Rp851.000
9	Tegalan	Tanah Kosong	Rp 781.000	Rp 973.000	Rp851.000
10	Tegalan	Perumahan	Rp 781.000	Rp 2.844.000	Rp1.779.444
11	Tegalan	Tanah Kosong	Rp 1.461.000	Rp 1.897.000	Rp1.704.000
12	Tegalan	Perumahan	Rp 718.000	Rp 1.254.000	Rp1.003.000
13	Sawah	Perumahan	Rp 1.277.000	Rp 2.844.000	Rp2.137.000
14	Tegalan	Perumahan	Rp 1.277.000	Rp 4.694.000	Rp3.235.778
15	Tegalan	Perumahan	Rp 789.000	Rp 1.494.000	Rp1.096.000
16	Tegalan	Perumahan	Rp 900.000	Rp 1.436.000	Rp1.085.000
17	Tegalan	Perumahan	Rp 900.000	Rp 1.436.000	Rp1.085.000
18	Tegalan	Perumahan	Rp 958.000	Rp 1.676.000	Rp1.242.000
19	Tegalan	Perumahan	Rp 814.000	Rp 1.273.000	Rp 975.000

Sumber : Hasil Analisis Data

Pada tabel 4.9 menunjukkan bahwa nilai tanah tertinggi berada pada titik perubahan 14 yaitu sebesar Rp 3.235.000,-. Sedangkan nilai tanah terendah terletak pada titik perubahan 6 dan 7 yaitu sebesar Rp 829.000,-.