

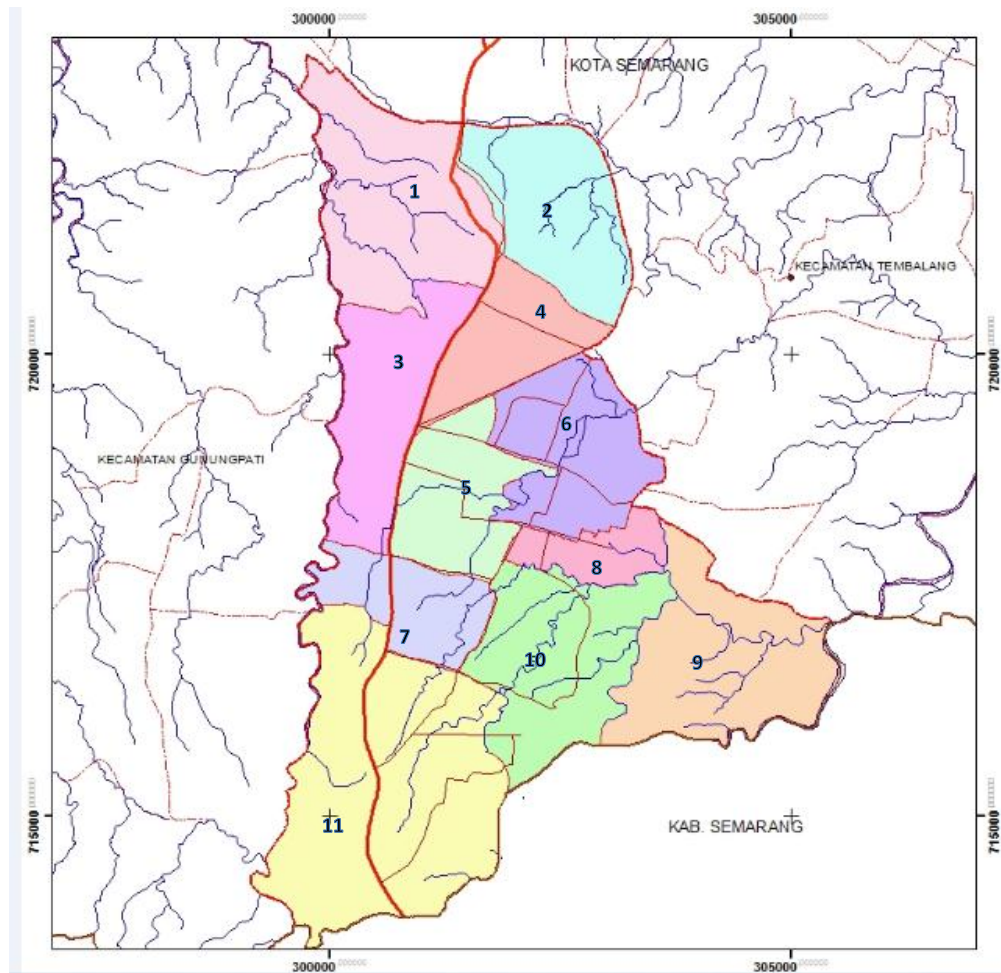
BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

IV.1. Pembahasan Zona Nilai Tanah Kecamatan Banyumanik

Dari pengolahan data survei pada pengolahan data spasial, diperoleh hasil perhitungan harga tanah tahun 2011 dan 2013 serta perubahan harga tanah yang terjadi di Kecamatan Banyumanik.

Berikut adalah peta administrasi Kecamatan Banyumanik yang menjadi lokasi penelitian dalam tugas akhir ini :

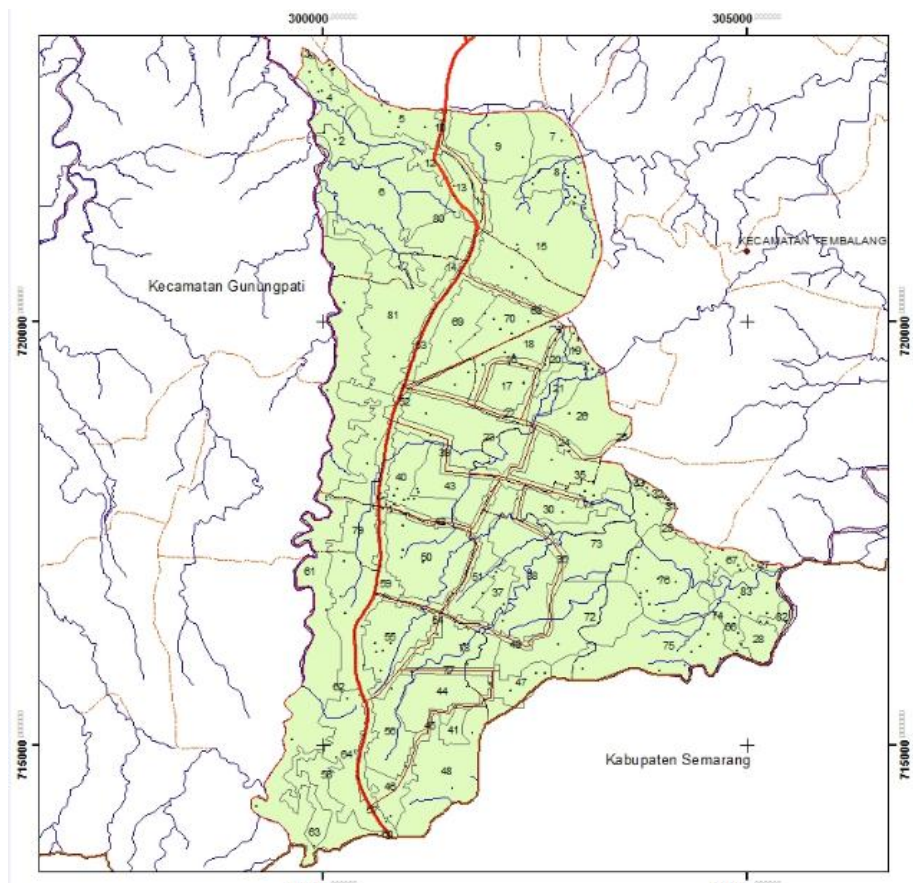


Gambar 4.1 Peta administrasi Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.

Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu dari 16 Kecamatan di Kota Semarang. Kecamatan Banyumanik memiliki 11 kelurahan, yaitu :

1. Kelurahan Padangsari
2. Kelurahan Ngesrep
3. Kelurahan Srandol Kulon
4. Kelurahan Sumurboto
5. Kelurahan Srandol Wetan
6. Kelurahan Pedalangan
7. Kelurahan Banyumanik
8. Kelurahan Padangsari
9. Kelurahan Jabungan
10. Kelurahan Gedawang
11. Kelurahan Pudukpayung

Berikut adalah pembagian zona penelitian di Kecamatan Banyumanik :

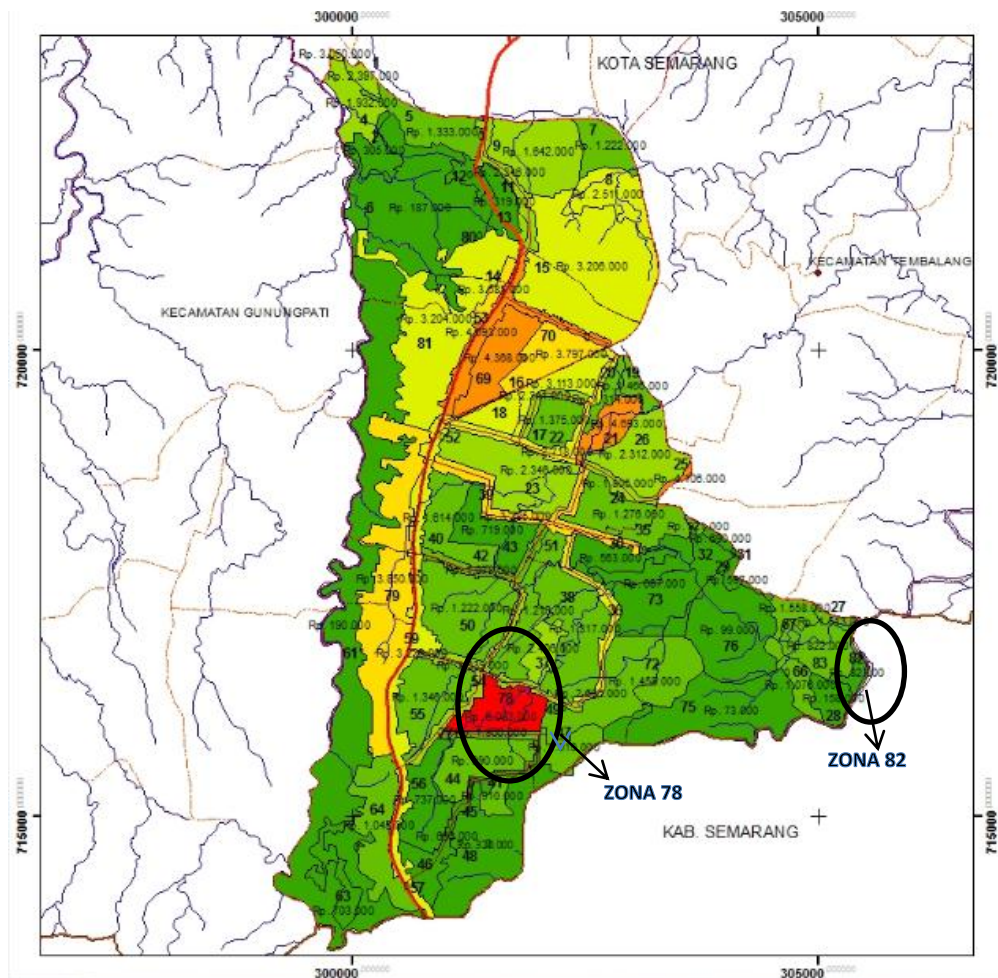


Gambar 4.2 Peta pembagian zona daerah penelitian

Dalam penelitian ini daerah penelitian dibagi kedalam 83 zona awal. Dengan jumlah titik sampel yang tersebar sejumlah 227 titik. Luas daerah penelitian di Kecamatan Banyumanik sendiri adalah 3.051 Ha.

IV.1.1. Hasil Pengolahan Data Tahun 2011

Untuk peta Zona Nilai Tanah tahun 2013 dapat dilihat pada gambar 4.3. (keterangan lebih lanjut dapat dilihat pada lampiran)



Gambar 4.3. Peta Zona Nilai Tanah taun 2011

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

Tabel 4.1. Tabel harga tanah perzona tahun 2011

Zona	Luas Zona (ha)	Harga rata-rata tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
1	6,9	Rp. 2.397.000	4%
2	17,1	Rp. 305.000	11%
3	1,2	Rp. 3.050.000	8%
4	27,8	Rp. 1.932.000	28%
5	38,3	Rp. 1.333.000	16%
6	160,9	Rp. 187.000	0%
7	26,9	Rp. 1.222.000	7%
8	36,3	Rp. 2.511.000	13%
9	55,8	Rp. 1.642.000	20%
10	10,0	Rp. 1.555.000	0%
11	20,8	Rp. 2.346.000	0%
12	11,0	Rp. 2.225.000	0%
13	19,8	Rp. 319.000	4%
14	9,3	Rp. 3.681.000	0%
15	168,2	Rp. 3.206.000	8%
16	9,5	Rp. 2.341.000	10%
17	23,8	Rp. 1.375.000	0%
18	44,2	Rp. 3.113.000	3%
19	10,8	Rp. 1.466.000	21%
20	10,4	Rp. 1.314.000	0%
21	23,4	Rp. 4.693.000	0%
22	25,6	Rp. 2.718.000	26%
23	75,0	Rp. 2.346.000	0%
24	9,4	Rp. 1.805.000	5%
25	2,5	Rp. 4.106.000	0%
26	54,1	Rp. 2.312.000	12%
27	4,2	Rp. 1.513.000	10%
28	17,5	Rp. 158.000	12%
29	6,1	Rp. 597.000	0%
30	27,3	Rp. 563.000	0%
31	5,0	Rp. 590.000	0%
32	4,0	Rp. 690.000	15%
33	1,0	Rp. 921.000	3%
34	4,0	Rp. 1.360.000	0%

Tabel 4.1. Tabel harga tanah perzona tahun 2011 (Lanjutan)

Zona	Luas Zona (ha)	Harga rata-rata tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
35	45,7	Rp. 1.276.000	15%
36	19,1	Rp. 2.606.000	0%
37	19,0	Rp. 2.406.000	17%
38	74,8	Rp. 1.317.000	0%
39	38,6	Rp. 3.285.000	0%
40	40,6	Rp. 1.614.000	11%
41	10,2	Rp. 910.000	0%
42	17,5	Rp. 1.078.000	28%
43	39,0	Rp. 719.000	12%
44	36,1	Rp. 990.000	0%
45	8,0	Rp. 840.000	0%
46	34,8	Rp. 690.000	3%
47	22,0	Rp. 1.010.000	7%
48	91,0	Rp. 320.000	0%
49	7,0	Rp. 2.600.000	0%
50	78,6	Rp. 1.222.000	17%
51	37,1	Rp. 1.213.000	27%
52	27,0	Rp. 1.220.000	0%
53	38,5	Rp. 4.693.000	0%
54	38,5	Rp. 1.639.000	8%
55	51,5	Rp. 1.346.000	9%
56	42,2	Rp. 737.000	0%
57	5,0	Rp. 2.980.000	0%
58	8,0	Rp. 1.135.000	0%
59	55,8	Rp. 3.223.000	11%
60	4,0	Rp. 2.560.000	0%
61	290,6	Rp. 190.000	8%
62	6,0	Rp. 1.235.000	0%
63	22,7	Rp. 703.000	0%
64	59,7	Rp. 1.045.000	20%
65	4,3	Rp. 1.555.000	0%
66	10,5	Rp. 1.076.000	15%
67	10,2	Rp. 1.558.000	26%
68	2,0	Rp. 3.857.000	0%
69	40,3	Rp. 4.368.000	0%

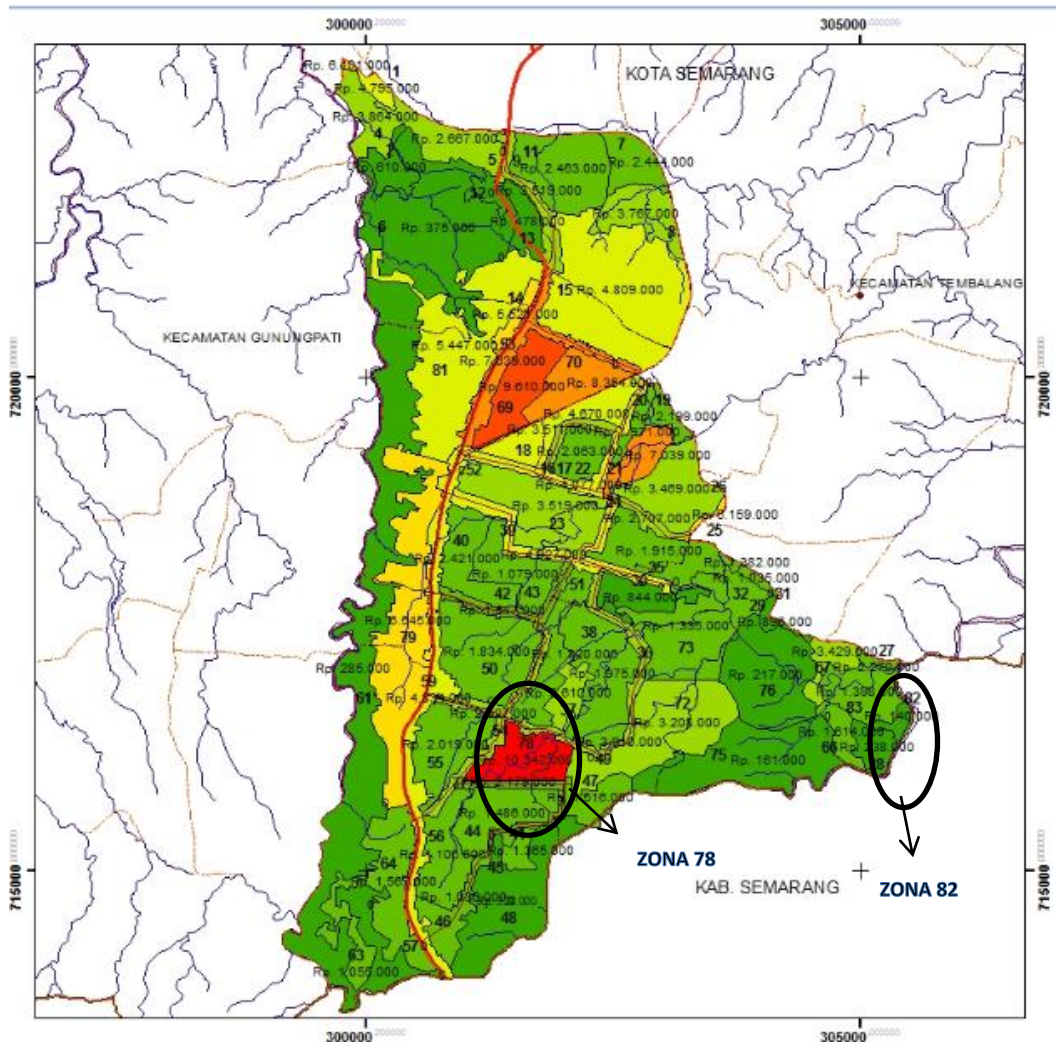
Tabel 4.1. Tabel harga tanah perzona tahun 2011 (Lanjutan)

Zona	Luas Zona (ha)	Harga rata-rata tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
70	36,3	Rp. 3.797.000	5%
71	6,0	Rp. 3.567.000	0%
72	95,7	Rp. 1.458.000	5%
73	89,6	Rp. 607.000	8%
74	10	Rp. 976.000	0%
75	102,7	Rp. 73.000	16%
76	82,5	Rp. 99.000	18%
77	9,1	Rp. 1.360.000	2%
78	40,0	Rp. 6.083.000	0%
79	131,4	Rp. 3.850.000	5%
80	37,0	Rp. 3.340.000	0%
81	100,2	Rp. 3.204.000	5%
82	7,8	Rp. 82.000	3%
83	38,0	Rp. 822.000	2%

Dari tabel 4.1. 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 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. 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.

IV.1.2. Hasil Pengolahan Data Tahun 2013

Untuk peta Zona Nilai Tanah tahun 2013 dapat dilihat pada gambar 4.6. (keterangan lebih lanjut dapat dilihat pada lampiran).



Gambar 4.4. Peta Zona Nilai Tanah tahun 2013

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

Tabel 4.2. Tabel harga tanah perzona tahun 2013

Zona	Luas Zona (ha)	Harga rata-rata tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
1	6,9	Rp. 4.795.000	4%
2	17,1	Rp. 610.000	11%
3	1,2	Rp. 6.101.000	8%
4	27,8	Rp. 3.864.000	28%
5	38,3	Rp. 2.667.000	16%
6	160,9	Rp. 375.000	0%
7	26,9	Rp. 2.444.000	7%

Tabel 4.2. Tabel harga tanah perzona tahun 2013 (Lanjutan)

Zona	Luas Zona (ha)	Harga rata-rata tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
8	36,3	Rp. 3.767.000	13%
9	55,8	Rp. 2.463.000	20%
10	10,0	Rp. 2.400.000	0%
11	20,8	Rp. 3.519.000	0%
12	11,0	Rp. 3.430.000	0%
13	19,8	Rp. 478.000	4%
14	9,3	Rp. 5.521.000	0%
15	168,2	Rp. 4.809.000	8%
16	9,5	Rp. 3.511.000	10%
17	23,8	Rp. 2.063.000	0%
18	44,2	Rp. 4.670.000	3%
19	10,8	Rp. 2.199.000	21%
20	10,4	Rp. 1.971.000	0%
21	23,4	Rp. 7.039.000	0%
22	25,6	Rp. 4.077.000	26%
23	75,0	Rp. 3.519.000	0%
24	9,4	Rp. 2.707.000	5%
25	2,5	Rp. 6.159.000	0%
26	54,1	Rp. 3.469.000	12%
27	4,2	Rp. 2.270.000	10%
28	17,5	Rp. 238.000	12%
29	6,1	Rp. 896.000	0%
30	27,3	Rp. 844.000	0%
31	5,0	Rp. 1.235.000	0%
32	4,0	Rp. 1.035.000	15%
33	1,0	Rp. 1.382.000	3%
34	4,0	Rp. 2.115.000	0%
35	45,7	Rp. 1.915.000	15%
36	19,1	Rp. 3.910.000	0%
37	19,0	Rp. 3.610.000	17%
38	74,8	Rp. 1.975.000	0%
39	38,6	Rp. 4.927.000	0%
40	40,6	Rp. 2.421.000	11%
41	10,2	Rp. 1.365.000	0%
42	17,5	Rp. 1.617.000	28%

Tabel 4.2. Tabel harga tanah perzona tahun 2013 (Lanjutan)

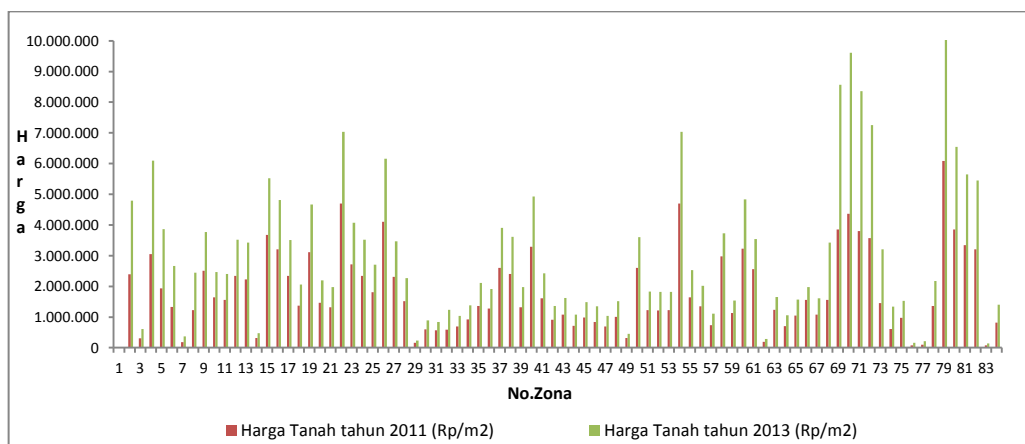
Zona	Luas Zona (ha)	Harga rata-rata tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
43	39,0	Rp. 1.079.000	12%
44	36,1	Rp. 1.486.000	0%
45	8,0	Rp. 1.355.000	0%
46	34,8	Rp. 1.036.000	3%
47	22,0	Rp. 1.516.000	7%
48	91,0	Rp 450.000	0%
49	7,0	Rp. 3.600.000	0%
50	78,6	Rp. 1.834.000	17%
51	37,1	Rp. 1.820.000	27%
52	27,0	Rp. 1.820.000	0%
53	38,5	Rp. 7.039.000	0%
54	38,5	Rp. 2.527.000	8%
55	51,5	Rp. 2.019.000	9%
56	42,2	Rp. 1.106.000	0%
57	5,0	Rp. 3.730.000	0%
58	8,0	Rp. 1.543.000	0%
59	55,8	Rp. 4.834.000	11%
60	4,0	Rp. 3.540.000	0%
61	290,6	Rp. 285.000	8%
62	6,0	Rp. 1.650.000	0%
63	22,7	Rp. 1.055.000	0%
64	59,7	Rp. 1.567.000	20%
65	4,3	Rp. 1.978.000	0%
66	10,5	Rp. 1.614.000	15%
67	10,2	Rp. 3.429.000	26%
68	2,0	Rp. 8.564.000	0%
69	40,3	Rp. 9.610.000	0%
70	36,3	Rp. 8.354.000	5%
71	6,0	Rp. 7.250.000	0%
72	95,7	Rp. 3.208.000	5%
73	89,6	Rp. 1.335.000	8%
74	10	Rp. 1.524.000	0%
75	102,7	Rp. 161.000	16%
76	82,5	Rp. 217.000	18%
77	9,1	Rp. 2.179.000	2%

Tabel 4.2. Tabel harga tanah perzona tahun 2013 (Lanjutan)

Zona	Luas Zona (ha)	Harga rata-rata tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
78	40,0	Rp. 10.342.000	0%
79	131,4	Rp. 6.545.000	5%
80	37,0	Rp. 5.644.000	0%
81	100,2	Rp. 5.447.000	5%
82	7,8	Rp. 140.000	3%
83	38,0	Rp. 1.398.000	2%

Dari tabel 4.2. 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 diatas, harga tanah perzona pada tahun 2011 dan 2013 dapat ditampilkan dalam bentuk grafik pada gambar 4.7

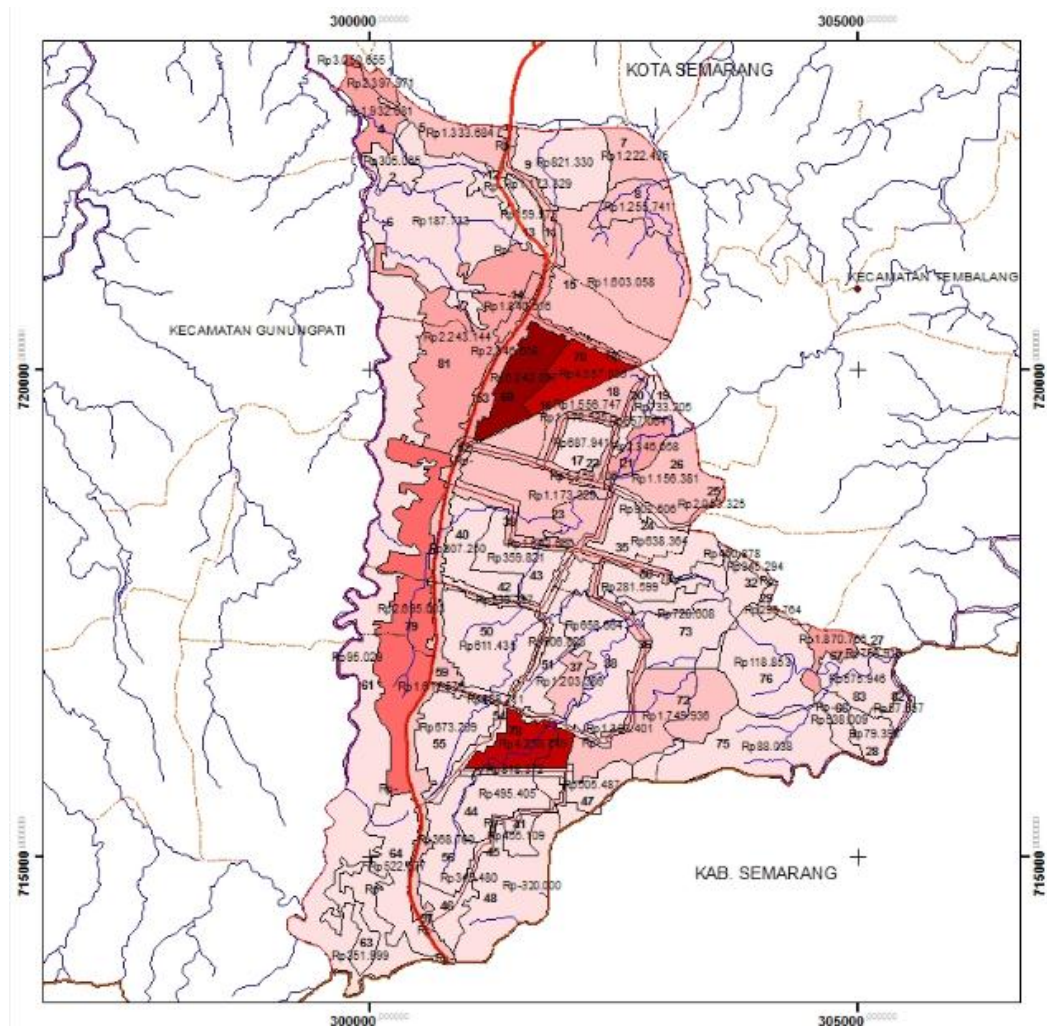


Gambar 4.5. Grafik Laju Perubahan Harga Tanah tahun 2011 dan 2013

Dapat dilihat dari grafik laju perubahan harga tanah pada tahun 2011 dan 2013 harga tanah pada setiap zona di tahun 2013 mengalami kenaikan dari harga tanah pada tahun 2011. Pada tahun 2013 laju peningkatan perubahan harga yang terjadi cukup tinggi.

IV.2. Analisis Perubahan Harga Tanah

Untuk peta Zona Nilai Tanah tahun 2013 dapat dilihat pada gambar 4.6. (keterangan lebih lanjut dapat dilihat pada lampiran).



Gambar 4.6. Peta Perubahan Harga Tanah Kecamatan Tembalang

Tabel 4.3. merupakan tabel perubahan harga tanah di Kecamatan Banyumanik yang diambil dari peta perubahan harga tanah tahun 2011-2013.

Tabel 4.3. 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

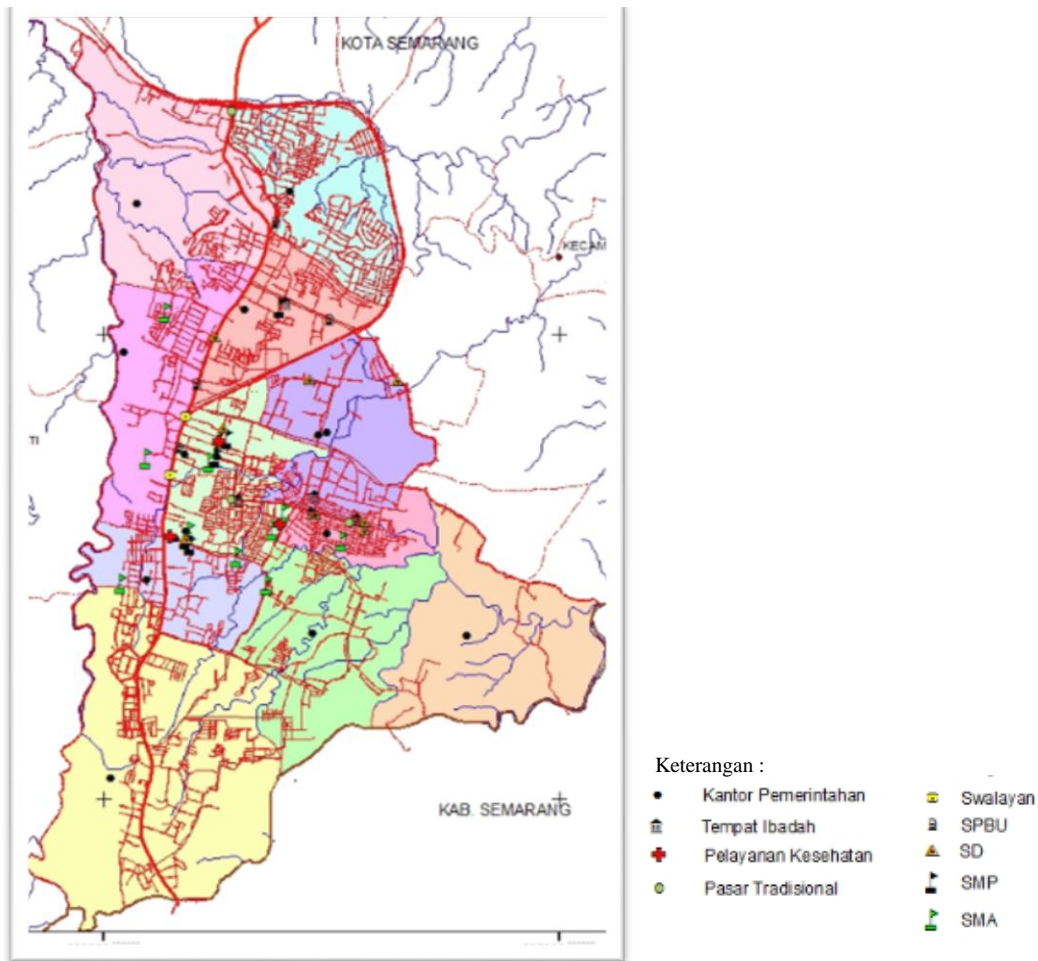
Tabel 4.3. Tabel perubahan harga tanah perzona (Lanjutan)

Zona	Tahun 2011	Tahun 2013	Perubahan Harga Tanah
	Harga tanah Rp/m ²	Harga tanah Rp/m ²	
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

Tabel 4.3. Tabel perubahan harga tanah perzona (Lanjutan)

Zona	Tahun 2011	Tahun 2013	Perubahan Harga Tanah
	Harga tanah Rp/m ²	Harga tanah Rp/m ²	
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

Peta persebaran fasilitas umum yang ada di wilayah penelitian dapat dilihat pada gambar 4.7.

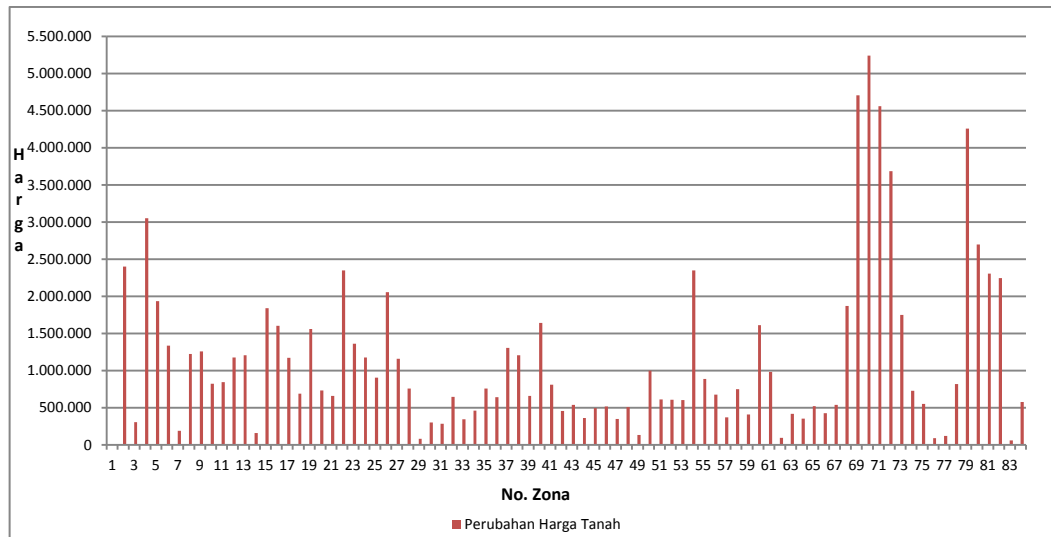


Gambar 4.7. Peta Persebaran Fasilitas Umum

Di Kecamatan Banyumanik terdapat sebaran fasilitas umum yang menunjang perkembangan wilayah setempat. Jenis fasilitas umum yang terdapat di Kecamatan Banyumanik diantaranya adalah pusat pendidikan, pusat perbelanjaan, kantor pemerintahan, SPBU, dan tempat pelayanan kesehatan. Adanya persebaran fasilitas umum di Kecamatan Banyumanik akan mempengaruhi terjadinya perubahan nilai jual lahan di wilayah penelitian.

Dari tabel 4.3. dapat dilihat dari rentang waktu 2011 sampai 2013 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 69 yang merupakan kawasan pemukiman perumahan Spondol 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.



Gambar 4.8. Grafik Perubahan Harga Tanah

Dilihat dari gambar grafik 4.10. perubahan harga tanah tertinggi terjadi pada zona 69, dan perubahan harga terendah terjadi pada zona 82.

IV.3. 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.

Jika dibandingkan dengan peta Zona Nilai Tanah tahun 2011 dan tahun 2013 terjadi perubahan klasifikasi zona pada zona peta perubahan harga tanah. Pada peta Zona Nilai Tanah tahun 2011 dan 2013 zona yang memiliki nilai jual

tanah tertinggi terdapat pada zona 78 yang merupakan kawasan pemukiman di daerah Pudukpayung, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 10.342.000,00 per meter.

Sedangkan pada peta perubahan harga tanah, zona yang memiliki perubahan harga terbesar dalam rentang waktu tahun 2011 sampai tahun 2013 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 69 memiliki aksesibilitas yang mudah ke fasilitas umum yang ada 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.