

**ANALISIS PENGARUH POLA PERUBAHAN LAHAN
AKIBAT PERPINDAHAN PUSAT PEMERINTAHAN
TERHADAP ZONA NILAI TANAH
DI KECAMATAN MOJOSONGO KABUPATEN BOYOLALI
(Studi Kasus : Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali)**

Rudi Cahyono Putro, Bambang Sudarsono, Sawitri Subiyanto *)

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

Boyolali merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki pusat pemerintahan yang terletak di Kecamatan Boyolali. Namun, pada tahun 2010 sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Bupati Boyolali, Pusat Pemerintahan yang semula berada di Kecamatan Boyolali, dipindahkan ke Kecamatan Mojosongo. Pengaruh dari perpindahan tersebut adalah meningkatnya aktifitas masyarakat sehingga terjadi perubahan penggunaan lahan. Dan akibat perubahan penggunaan lahan tersebut adalah perubahan nilai/harga tanah di Kecamatan Mojosongo, sehingga diperlukan penelitian mengenai perubahan penggunaan lahan untuk melakukan analisis perubahan nilai tanah.

Penelitian ini menggunakan Peta Tata Guna Lahan Kabupaten Boyolali tahun 2010 dan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2008 dan 2013. Sebelumnya terlebih dahulu dilakukan pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dengan menggunakan Peta Zona Awal data hasil transaksi dan penawaran survei lapangan. Langkah selanjutnya peta diolah dengan software *ArcGIS* versi BPN sehingga diperoleh Peta ZNT tahun 2008 dan 2013. Peta tersebut kemudian di *overlay* sehingga diperoleh perubahan nilai tanah untuk tahun 2007 dan 2013. Pada tahap akhir dilakukan analisis perubahan lahan yang terjadi antara tahun 2008 dan 2013.

Dalam penelitian ini, hasil yang diperoleh adalah terdapat 81 zona di Kecamatan Mojosongo, dimana perubahan lahan paling signifikan terjadi pada Zona 41 dari tegalan/pertanian menjadi bangunan. Zona 41 adalah lokasi pemindahan pusat pemerintahan Kabupaten Boyolali yang baru. Kenaikan nilai terbesar pada Zona 41 sebesar Rp. 981.000,- yaitu perubahan tanah pertanian/tegalan menjadi Komplek Perkantoran di Kelurahan Kemiri. Sedangkan kenaikan terkecil pada zona 73, zona 76 dan zona 81 yang merupakan kawasan pemukiman yang terletak di Kelurahan Dlingo.

Kata Kunci : Zona Nilai Tanah, Perubahan Lahan

ABSTRACT

Boyolali is one district in Central Java province which has a central government located in Boyolali. However, in 2010 according to the Medium Term Development Plan (RPJM) of Boyolali, Central Government which was originally located in Boyolali, was relocated to the Mojosongo sub district. The influence of the displacement is increasing activity of the society resulting in a change of land use. And impact of land use changes is changing the value / price of the land in the Mojosongo sub district, so that the necessary research on land use change to analyze changes in the value of land.

This study uses the Land Use Maps of Boyolali in 2010 and the Land Value Zone Map in 2008 and first performed 2013. The next step map was processed by the ArcGIS software, BPN version, to obtain a ZNT Map of 2008 and 2013 that then be overlaid Map ZNT 2008 and 2013 in order to obtain changes in the value of land acquired for 2007 and 2013. At the final stage, analysis of land use change that occurred between 2008 and 2013.

**) Penulis, Penanggung Jawab*

In this study, the results obtained that there are 81 zone in the district of Mojosongo, where the most significant land use changes occurred in Zone 41 of the moor / agriculture into buildings. Zone 41 is the removal of the central location of the new government of Boyolali. The increase of the largest value in Zone 41 is Rp. 981 000, - which is the change of agricultural land / moor into the Office Complex in Kemiri village. While the smallest increase is in zone 73, zone 76 and zone 81 which is a residential area located in the Dlingo village.

Keywords : *change of lands , land value*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Boyolali merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki pusat pemerintahan yang terletak di Kecamatan Boyolali. Namun, pada tahun 2010 sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Bupati Boyolali, Pusat Pemerintahan yang semula berada di Kecamatan Boyolali, dipindahkan ke Kecamatan Mojosongo. Pengaruh dari perpindahan tersebut adalah meningkatnya aktifitas masyarakat sehingga terjadi perubahan penggunaan lahan.

Ray M. Northam (1975) mengemukakan dua buah pengertian tentang nilai tanah, yaitu :

1. Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai tanah adalah nilai assessment (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. *Market value* merupakan data dasar bagi *assased value*.

Secara umum ada dua faktor yang mempengaruhi Nilai Tanah suatu lokasi yaitu : faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah serta desain dan kondisi dari bangunan. Adapun faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain berdirinya pusat-pusat kegiatan masyarakat yang baru seperti berdirinya pabrik, pusat-pusat perbelanjaan, terminal, permukiman, pusat pemerintahan dan lain-lain.

Dengan perpindahan pusat pemerintahan ke Kecamatan Mojosongo tersebut sangat mempengaruhi gerak laju pembangunan di suatu wilayah yang secara otomatis akan berpengaruh terhadap pola nilai tanahnya. Maka melalui penelitian ini akan dihasilkan informasi perubahan pola nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali.

1.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka permasalahan yang didapat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Mojosongo dalam kurun waktu 2008-2013 ?
2. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Mojosongo akibat perubahan penggunaan lahan dalam kurun waktu 2008-2013 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam pembuatan jurnal ini antara lain adalah :

1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Mojosongo tahun 2008 dan tahun 2013.

2. Untuk mengetahui perubahan nilai tanah di Kecamatan Mojosongo tahun 2008 dan 2013.
3. Membuat gambaran Zona Nilai Tanah di Kecamatan Mojosongo dalam bentuk Peta Zona Nilai Tanah,

1.4 Pembatasan Masalah

1. Wilayah penelitian ini dilakukan di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali.
2. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi dan peta tata guna lahan Kabupaten Boyolali.
3. Informasi data *non* spasial yang digunakan adalah data perkiraan nilai tanah yang diperoleh dari survei lapangan.
4. Metode yang digunakan pada pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*) antara peta perubahan zona nilai tanah dan peta perubahan tata guna lahan.
5. Melakukan analisis perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Mojosongo.
6. Software yang digunakan dalam pengolahan data adalah *ArcGIS .9*, Aplikasi Pengolahan Data *ArcView 3.3* Versi BPN

2. PELAKSANAAN PENELITIAN

2.2 Lokasi Penelitian

Kegiatan penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Boyolali terfokus di Kecamatan Mojosongo.

2.2 Peralatan dan Bahan

Alat

1. Seperangkat PC dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - a. Laptop Compaq intel core 2 duo T5870 (2.0Ghz) RAM 1 GB
 - b. *Microsoft office 2007*
 - c. *Microsoft excel*
2. *Software*
 - a. Aplikasi Pengolahan Data Spasial (*ArcView*) versi BPN untuk pengolahan data Zona Nilai Tanah
 - b. *Software* pengolahan Data *GIS*, untuk *overlay* peta.
3. *GPS Handheld Navigation Trimble.*
4. Kamera.
5. Data isian survei.

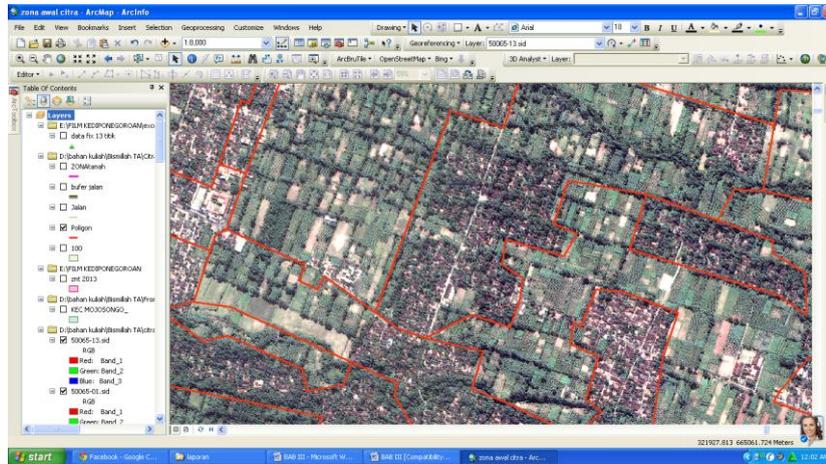
2.3 Metodologi Penelitian

Pelaksanaan

- Penentuan Zona Awal
- Penentuan Sampel
- Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

1. Pembuatan Zona Awal

Sebelum melakukan survei lapangan terlebih dahulu membuat poligon / *digitasi* (zona awal) pada lembar peta RBI, Citra, Foto Udara.(dalam penelitian ini Zona Awal diperoleh dari BPN Kabupaten Boyolali)



Gambar 1 Digitasi zona awal

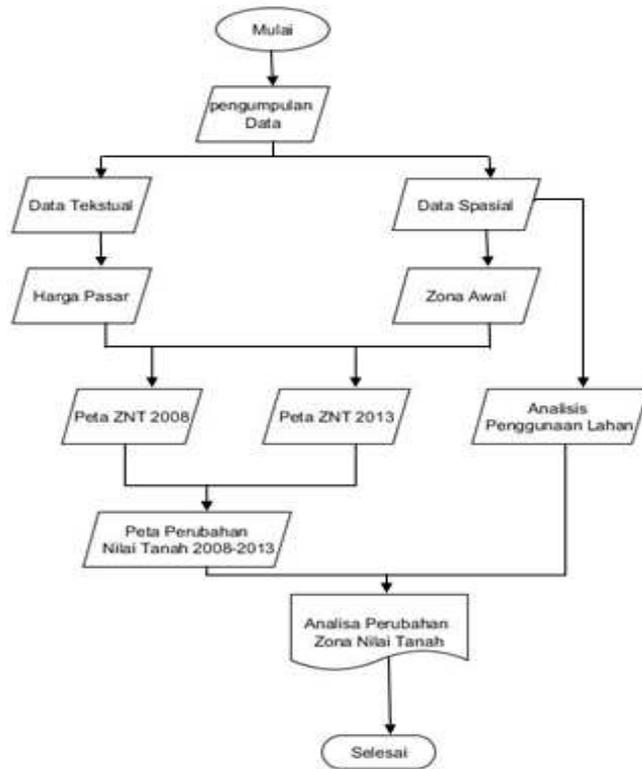
2. Survei data harga transaksi dan penawaran

Dilakukan penyesuaian data

 - Penyesuaian jenis data (transaksi/penawaran)
Besaran koreksi disesuaikan dengan karakteristik masyarakat setempat.
 - Jenis Hak (HM/HGB/HGU)
 - Inflasi
Besaran inflasi tiap daerah berbeda-beda sesuai dengan pertumbuhan ekonomi daerah tersebut.
3. Pengolahan data di Excell
4. Pengolahan Data di Aplikasi ZNT
5. Menghitung Zona Nilai Tanah
6. Menghitung Standar Deviasi
Standar deviasi yang diperbolehkan antara 0% - 30%, apabila melebihi 30% dilakukan cek data ulang.
7. Pembuatan Legenda Peta Zona Nilai Tanah

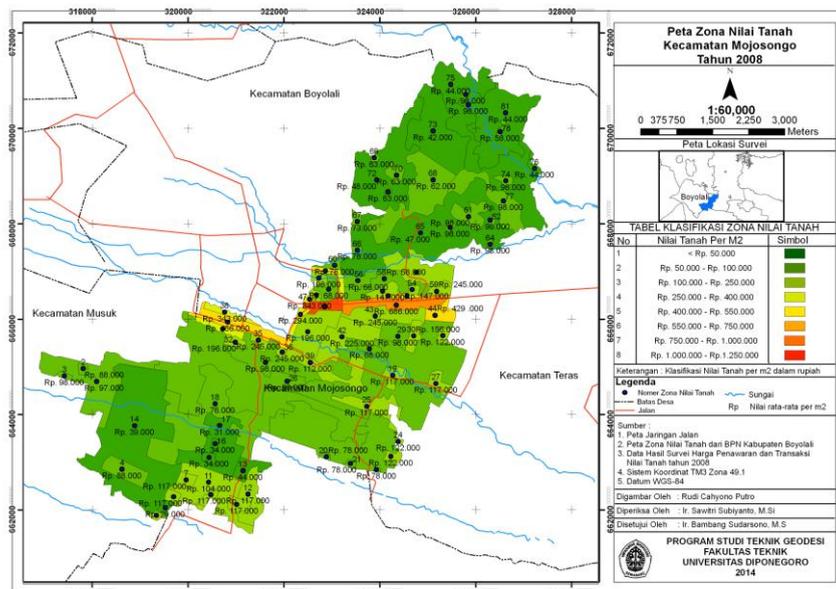
Analisis Spasial

 - Peta ZNT tahun 2008 dan 2013
 - Overlay Perubahan kenaikan harga tanah 2008 dan 2013
 - Klasifikasi kenaikan nilai tanah terhadap perubahan penggunaan lahan
 - Analisa perubahan penggunaan lahan



Gambar 2 Alur Model Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN



Gambar 3. Peta Zona Nilai Tanah tahun 2008

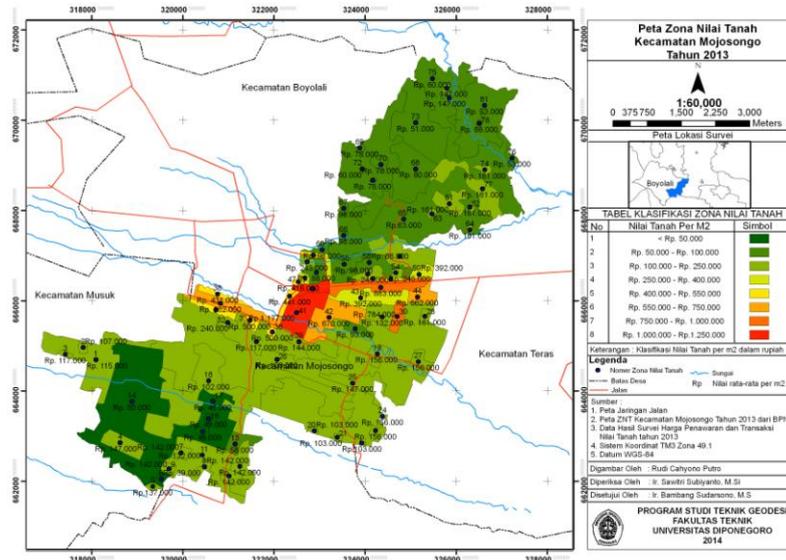
Tabel 1. Tabel Harga Tanah Per Zona tahun 2008

Zona	Nama Kelurahan	Penggunaan Lahan Tahun 2008	Harga rata-rata Tanah Rp/m ²	Standar Deviasi
1	Madu	Pemukiman	Rp. 97.000	6 %
2	Madu	Pemukiman	Rp. 88.000	0%
3	Madu	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
4	Singosari	Pemukiman	Rp. 88.000	0%
5	Singosari	Pemukiman	Rp. 107.000	0%
6	Singosari	Tegalan	Rp. 29.000	0%
7	Singosari	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
8	Singosari	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
9	Singosari	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
10	Tambak	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
11	Singosari	Tegalan	Rp. 104.000	12%
12	Tambak	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
13	Tambak	Pemukiman	Rp. 44.000	0%
14	Karangnongko	Tegalan	Rp. 39.000	20%
15	Tambak	Pemukiman	Rp. 34.000	0%
16	Tambak	Pemukiman	Rp. 34.000	0%
17	Tambak	Tegalan	Rp. 31.000	11%
18	Karangnongko	Pemukiman	Rp. 76.000	3%
19	Butuh	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
20	Manggis	Pemukiman	Rp. 78.000	0%
21	Manggis	Pemukiman	Rp. 78.000	0%
22	Manggis	Pemukiman	Rp. 78.000	0%
23	Manggis	Pemukiman	Rp. 122.000	0%
24	Manggis	Pemukiman	Rp. 122.000	0%
25	Jurug	Pemukiman	Rp. 117.000	4%
26	Butuh	Sawah	Rp. 90.000	14%
27	Butuh	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
28	Butuh	Pemukiman	Rp. 122.000	0%
29	Butuh	Sawah	Rp. 98.000	0%
30	Butuh	Tegalan	Rp. 156.000	0%
31	Kemiri	Pemukiman	Rp. 68.000	0%
32	Kemiri	Pemukiman	Rp. 196.000	0%
33	Kemiri	Pemukiman	Rp. 343.000	0%
34	Kemiri	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
35	Kemiri	Pemukiman	Rp. 245.000	0%
36	Kemiri	Pemukiman	Rp. 245.000	0%
37	Kemiri	Pemukiman	Rp. 466.000	18%
38	Kemiri	Pemukiman	Rp. 343.000	0%
39	Kemiri	Pemukiman	Rp. 112.000	5%
40	Kemiri	Pemukiman	Rp. 294.000	0%
41	Kemiri	Tegalan	Rp. 196.000	0%
42	Kemiri	Pemukiman	Rp. 225.000	11%
43	Mojosongo	Sawah	Rp. 245.000	0%
44	Mojosongo	Sawah	Rp. 429.000	12%

45	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 686.000	0%
46	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 981.000	0%
47	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 343.000	0%
48	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 245.000	0%
49	Mojosongo	Sawah	Rp. 68.000	0%
50	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 196.000	0%
51	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 269.000	0%
52	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 147.000	0%
53	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 269.000	0%
54	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 147.000	0%
55	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 269.000	0%
56	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 66.000	16%
57	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 115.000	21%
58	Mojosongo	Sawah	Rp. 58.000	0%
59	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 245.000	0%
60	Mojosongo	Tegalan	Rp. 78.000	0%
61	Brajan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
62	Brajan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
63	Kragilan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
64	Brajan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
65	Kragilan	Sawah	Rp. 47.000	5%
66	Kragilan	Pemukiman	Rp. 78.000	0%
67	Kragilan	Pemukiman	Rp. 73.000	0%
68	Methuk	Pemukiman	Rp. 62.000	12%
69	Methuk	Pemukiman	Rp. 63.000	0%
70	Methuk	Pemukiman	Rp. 63.000	0%
71	Methuk	Pemukiman	Rp. 63.000	0%
72	Methuk	Sawah	Rp. 48.000	26%
73	Dlingo	Pemukiman	Rp. 42.000	6%
74	Brajan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
75	Dlingo	Sawah	Rp. 44.000	12%
76	Dlingo	Pemukiman	Rp. 44.000	0%
77	Brajan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
78	Dlingo	Pemukiman	Rp. 58.000	0%
79	Dlingo	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
80	Dlingo	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
81	Dlingo	Pemukiman	Rp. 44.000	0%

Sumber : Hasil Survei dan analisa

Dari data diatas dapat diketahui bahwa pada tahun 2008, harga tanah terbesar yaitu Rp. 981.123,- yang terletak di zona 46 Kelurahan Mojosongo merupakan kawasan bangunan/pekarangan. Hal ini dipengaruhi karena Kelurahan Mojosongo terletak pada Jalur Antar Kota yang sangat strategis. Selain itu Kelurahan Mojosongo juga mempunyai fasilitas umum seperti Sekolah, Pasar, sehingga potensi nilai ekonomis Zona 46 (Kelurahan Mojosongo) sangat besar .Sedangkan harga tanah terendah sebesar Rp. 29.243,- yang terletak di zona 6 kelurahan Singosari merupakan kawasan Tegalan. Hal ini dipengaruhi karena zona 6 (Kelurahan Singosari) berupa Tegalan yang akses jalannya cukup jauh dari jalan utama, sehingga potensi nilai ekonomis untuk zona 6 cukup rendah.



Gambar 4. Peta Zona Nilai Tanah tahun 2013

Tabel 2. Tabel Harga Tanah Per Zona tahun 2013

Zona	Nama Kelurahan	Penggunaan Lahan Tahun 2013	Harga rata-rata Tanah Rp/m2	Standar Deviasi
1	Madu	Pemukiman	Rp. 115.000	5%
2	Madu	Pemukiman	Rp. 107.000	0%
3	Madu	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
4	Singosari	Pemukiman	Rp. 147.000	0%
5	Singosari	Pemukiman	Rp. 137.000	0%
6	Singosari	Tegalan	Rp. 39.000	0%
7	Singosari	Pemukiman	Rp. 142.000	0%
8	Singosari	Pemukiman	Rp. 142.000	0%
9	Singosari	Pemukiman	Rp. 142.000	0%
10	Tambak	Pemukiman	Rp. 142.000	0%
11	Singosari	Tegalan	Rp. 132.000	6%
12	Tambak	Pemukiman	Rp. 142.000	0%
13	Tambak	Pemukiman	Rp. 58.000	0%
14	Karangnongko	Tegalan	Rp. 50.000	17%
15	Tambak	Pemukiman	Rp. 49.000	0%
16	Tambak	Pemukiman	Rp. 49.000	0%
17	Tambak	Tegalan	Rp. 46.000	7%
18	Karangnongko	Pemukiman	Rp. 102.000	3%
19	Butuh	Pemukiman	Rp. 156.000	0%
20	Manggis	Pemukiman	Rp. 103.000	0%
21	Manggis	Pemukiman	Rp. 103.000	0%

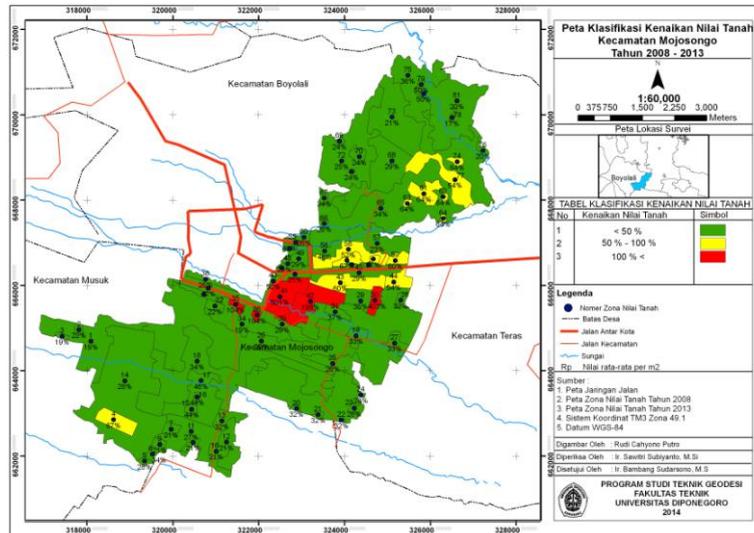
22	Manggis	Pemukiman	Rp. 103.000	0%
23	Manggis	Pemukiman	Rp. 156.000	0%
24	Manggis	Pemukiman	Rp. 156.000	0%
25	Jurug	Pemukiman	Rp. 147.000	9%
26	Butuh	Sawah	Rp. 108.000	14%
27	Butuh	Pemukiman	Rp. 156.000	0%
28	Butuh	Pemukiman	Rp. 161.000	0%
29	Butuh	Sawah	Rp. 132.000	0%
30	Butuh	Pemukiman	Rp. 784.000	0%
31	Kemiri	Pemukiman	Rp. 93.000	0%
32	Kemiri	Pemukiman	Rp. 240.000	0%
33	Kemiri	Pemukiman	Rp. 441.000	0%
34	Kemiri	Pemukiman	Rp. 117.000	0%
35	Kemiri	Pemukiman	Rp. 500.000	0%
36	Kemiri	Pemukiman	Rp. 500.000	0%
37	Kemiri	Pemukiman	Rp. 662.000	17%
38	Kemiri	Pemukiman	Rp. 431.000	0%
39	Kemiri	Tegalan	Rp. 144.000	10%
40	Kemiri	Pemukiman	Rp. 441.000	0%
41	Kemiri	Perkantoran	Rp. 1.177.000	0%
42	Kemiri	Pemukiman	Rp. 670.000	17%
43	Mojosongo	Sawah	Rp. 392.000	0%
44	Mojosongo	Sawah	Rp. 662.000	16%
45	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 883.000	0%
46	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 1.226.000	0%
47	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 416.000	0%
48	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 313.000	0%
49	Mojosongo	Sawah	Rp. 88.000	0%
50	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 245.000	0%
51	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 392.000	0%
52	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 245.000	0%
53	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 392.000	0%
54	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 245.000	0%
55	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 392.000	0%
56	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 98.000	14%
57	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 142.000	21%
58	Mojosongo	Sawah	Rp. 88.000	0%
59	Mojosongo	Pemukiman	Rp. 392.000	0%
60	Mojosongo	Tegalan	Rp. 98.000	0%

61	Brajan	Pemukiman	Rp. 161.000	0%
62	Brajan	Pemukiman	Rp. 161.000	0%
63	Kragilan	Pemukiman	Rp. 161.000	0%
64	Brajan	Pemukiman	Rp. 161.000	0%
65	Kragilan	Sawah	Rp. 63.000	7%
66	Kragilan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
67	Kragilan	Pemukiman	Rp. 98.000	0%
68	Methuk	Pemukiman	Rp. 80.000	11%
69	Methuk	Pemukiman	Rp. 78.000	0%
70	Methuk	Pemukiman	Rp. 78.000	0%
71	Methuk	Pemukiman	Rp. 78.000	0%
72	Methuk	Sawah	Rp. 60.000	25%
73	Dlingo	Pemukiman	Rp. 51.000	5%
74	Brajan	Pemukiman	Rp. 161.000	0%
75	Dlingo	Sawah	Rp. 60.000	10%
76	Dlingo	Pemukiman	Rp. 53.000	0%
77	Brajan	Pemukiman	Rp. 161.000	0%
78	Dlingo	Pemukiman	Rp. 68.000	0%
79	Dlingo	Pemukiman	Rp. 147.000	0%
80	Dlingo	Pemukiman	Rp. 147.000	0%
81	Dlingo	Pemukiman	Rp. 53.000	0%

Sumber : Hasil Survei dan analisa

Dari data diatas dapat diketahui bahwa pada tahun 2013, zona yang memiliki harga tanah terbesar zona no 46 yaitu di Kelurahan Mojosongo yang merupakan kawasan bangunan/pekarangan yaitu sebesar Rp. 1.226.404,- per meter persegi, hal ini dipengaruhi karena Kelurahan Mojosongo terletak pada Jalur Antar Kota yang sangat strategis. Selain itu Kelurahan Mojosongo juga mempunyai fasilitas umum seperti Sekolah, Pasar. Selain kedua faktor tersebut , yang mengakibatkan zona 46 memiliki harga tertinggi karena Kelurahan Mojosongo berbatasan langsung dengan Kelurahan Kemiri. Dimana Kelurahan Kemiri terjadi pengembangan yaitu berdirinya pusat Pemerintahan Kabupaten Boyolali sehingga berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah di Kelurahan Mojosongo. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu pada zona 6 yang terletak di Kelurahan Singosari yang merupakan kawasan Tegalan yaitu sebesar Rp. 39.245,- per meter persegi. Hal ini dipengaruhi karena zona 6 (Kelurahan Singosari) berupa Tegalan yang akses jalannya cukup jauh dari jalan utama, sehingga potensi nilai ekonomis untuk zona 6 cukup rendah

Berdasarkan data hasil analisa kedua data diatas, maka dapat diklasifikasikan kenaikan nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan sebagai berikut.



Gambar 5. Peta Klasifikasi Kenaikan Nilai Tanah tahun 2008-2013

Tabel 3. Klasifikasi Kenaikan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan

No Zona	Penggunaan Lahan		Prosentase kenaikan harga tanah
	2008	2013	
1	Pemukiman	Pemukiman	19%
2	Pemukiman	Pemukiman	22%
3	Pemukiman	Pemukiman	19%
4	Pemukiman	Pemukiman	67%
5	Pemukiman	Pemukiman	28%
6	Tegalan	Tegalan	34%
7	Pemukiman	Pemukiman	21%
8	Pemukiman	Pemukiman	21%
9	Pemukiman	Pemukiman	21%
10	Pemukiman	Pemukiman	21%
11	Tegalan	Tegalan	27%
12	Pemukiman	Pemukiman	21%
13	Pemukiman	Pemukiman	32%
14	Tegalan	Tegalan	28%
15	Pemukiman	Pemukiman	44%
16	Pemukiman	Pemukiman	44%
17	Tegalan	Tegalan	48%
18	Pemukiman	Pemukiman	34%
19	Pemukiman	Pemukiman	33%
20	Pemukiman	Pemukiman	32%
21	Pemukiman	Pemukiman	32%
22	Pemukiman	Pemukiman	32%
23	Pemukiman	Pemukiman	28%

24	Pemukiman	Pemukiman	28%
25	Pemukiman	Pemukiman	26%
26	Sawah	Sawah	20%
27	Pemukiman	Pemukiman	33%
28	Pemukiman	Pemukiman	32%
29	Sawah	Sawah	35%
30	Tegalan	Pemukiman	403%
31	Pemukiman	Pemukiman	37%
32	Pemukiman	Pemukiman	22%
33	Pemukiman	Pemukiman	29%
34	Pemukiman	Pemukiman	19%
35	Pemukiman	Pemukiman	104%
36	Pemukiman	Pemukiman	104%
37	Pemukiman	Pemukiman	42%
38	Pemukiman	Pemukiman	26%
39	Pemukiman	Pemukiman	29%
40	Pemukiman	Pemukiman	50%
41	Tegalan	Perkantoran	501%
42	Pemukiman	Pemukiman	198%
43	Sawah	Sawah	60%
44	Sawah	Sawah	54%
45	Pemukiman	Pemukiman	29%
46	Pemukiman	Pemukiman	25%
47	Pemukiman	Pemukiman	21%
48	Pemukiman	Pemukiman	28%
49	Sawah	Sawah	29%
50	Pemukiman	Pemukiman	25%
51	Pemukiman	Pemukiman	46%
52	Pemukiman	Pemukiman	67%
53	Pemukiman	Pemukiman	46%
54	Pemukiman	Pemukiman	67%
55	Pemukiman	Pemukiman	46%
56	Pemukiman	Pemukiman	48%
57	Pemukiman	Pemukiman	23%
58	Sawah	Sawah	52%
59	Pemukiman	Pemukiman	60%
60	Tegalan	Tegalan	26%
61	Pemukiman	Pemukiman	64%
62	Pemukiman	Pemukiman	64%
63	Pemukiman	Pemukiman	64%
64	Pemukiman	Pemukiman	64%

65	Sawah	Sawah	34%
66	Pemukiman	Pemukiman	26%
67	Pemukiman	Pemukiman	34%
68	Pemukiman	Pemukiman	29%
69	Pemukiman	Pemukiman	24%
70	Pemukiman	Pemukiman	24%
71	Pemukiman	Pemukiman	24%
72	Sawah	Sawah	25%
73	Pemukiman	Pemukiman	21%
74	Pemukiman	Pemukiman	64%
75	Sawah	Sawah	36%
76	Pemukiman	Pemukiman	20%
77	Pemukiman	Pemukiman	64%
78	Pemukiman	Pemukiman	17%
79	Pemukiman	Pemukiman	50%
80	Pemukiman	Pemukiman	50%
81	Pemukiman	Pemukiman	20%

Sumber : Data Hasil Perhitungan Harga Tanah 2008 dan 2013

Dari tabel 4.3 dapat diketahui untuk Kenaikan nilai tanah paling tinggi ditemui pada Zona 41 di Kelurahan Kemiri terjadi kenaikan sebesar 501%. Faktor yang mempengaruhi adalah adanya perubahan penggunaan lahan pada zona 41, yang pada tahun 2008 berupa tegalan, pada tahun 2013 berubah menjadi Komplek Perkantoran atau pusat pemerintahan, sehingga menyebabkan kenaikan nilai tanah yang sangat tinggi. Sedangkan kenaikan terendah terjadi pada zona 78 yang terletak di Kelurahan Dlingo terjadi kenaikan sebesar 17%.

Dari hasil penelitian dapat dianalisa perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali. Dalam kurun waktu 5 tahun terjadi perubahan penggunaan lahan pada Zona 41 yaitu Lahan Pertanian (Tegalan) menjadi Lahan Non Pertanian (Perkantoran). Perubahan tersebut dikarenakan lahan pada Zona 41 digunakan sebagai Pusat Pemerintahan Kabupaten Boyolali. Dengan pindahnya Pusat Pemerintahan ke Kecamatan Mojosongo tepatnya di Kelurahan Kemiri berdampak pada meningkatnya aktivitas masyarakat sehingga berpengaruh terhadap penggunaan lahan di lokasi tersebut.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Perubahan penggunaan lahan secara signifikan terjadi di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali dalam kurun waktu 2008-2013 yaitu pada zona 41. Zona 41 terletak di Kelurahan Kemiri, pada tahun 2008 zona 41 diperuntukan sebagai lahan pertanian berubah menjadi lahan non pertanian yaitu digunakan sebagai Kawasan Perkantoran Kabupaten Boyolali..
2. Dalam rentang waktu 2008-2013 kenaikan terbesar terjadi pada zona 41 sebesar 501% di Kelurahan Kemiri. Zona tersebut merupakan Kawasan Bangunan/pekarangan dan Kawasan Perkantoran.. Sedangkan zona yang mengalami kenaikan harga tanah terkecil

pada 78 yang terletak di Kelurahan Dlingo dengan kenaikan sebesar 17%. Zona tersebut merupakan kawasan bangunan/pekarangan.

4.2 Saran

1. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli secara nyata dengan sampel yang tersebar di seluruh wilayah penelitian.
2. Bagi pembeli tanah sebaiknya lebih jeli dalam membeli tanah karena pasar dapat menaikkan harga jual tanah yang sangat jauh dari harga dasar.
Bagi pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali sebaiknya melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala sehingga dalam penentuan ZNT dapat menyesuaikan harga dasar sesuai dengan perkembangan wilayah

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim 2007 Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta
- Northam, Ray M.1975. *Urban Geography*. New York : John Wiley and Sons. Inc.