

Analisis Dampak Pembangunan Borobudur sebagai Kawasan Pariwisata Strategis Nasional terhadap Nilai Tanah

Analysis of the Effects of Borobudur's Development as a National Strategic Tourism Area on Land Value

Zezen Setiawan, Fauzi Janu Amarrohman*, Hana Sugiastu Firdaus

Departemen Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang

*Email: fauzijanu@lecturer.undip.ac.id

Vol 1, No 1

May 2023

Received

Feb 20th 2023

Accepted

May 04th 2023

Published

May 29th 2023

ABSTRACT

KSPN Borobudur is an area that is one of the priority tourist destinations in Indonesia. The development of KSPN Borobudur was planned starting in 2014 based on Presidential Regulation (Perpres) No. 58 of 2014. The development was carried out at a radius of 5 kilometers from the center of Borobudur Temple, affecting the land value in the KSPN Borobudur area. Therefore, it is necessary to conduct research to analyze changes in land value in Borobudur District from 2017-2022. This research also analyzes the accessibility factor and land use change on land value in Borobudur Sub-district. The method used is the Zone of Land Value (ZNT) analysis based on the Tax Object Sale Value (NJOP) and fair market price survey. The data needed in this research are ZNT data in 2017, road network data in 2021, NJOP data in 2017 and 2022, Spot-7 imagery, market price survey data. The results of this study show that the highest NJOP increase is IDR 1,376,000, precisely in Borobudur Village, the lowest NJOP increase is IDR 78,000, which on average is found in Kenalan Village. The highest NIR is in zone 11 in Borobudur Village with an NIR of Rp4,408,000 and the lowest NIR is in zone 67 in Giritengah Village with an NIR of Rp278,000. The highest NIR change based on fair market prices in 2017-2022 is located in zone 11 in Borobudur Village with an increase of Rp3,530,000. The lowest NIR change is located in zone 53 in Kebonsari Village with an increase of Rp83,000. The correlation test results show that accessibility factors affect land value with negative correlation results, namely distance to collector roads and distance to Borobudur Temple.

Keywords: Borobudur KSPN, Land Value Zone (ZNT), NJOP, Accessibility Factor.

INTISARI

KSPN Borobudur merupakan sebuah kawasan yang menjadi salah satu destinasi wisata prioritas di Indonesia. Pengembangan KSPN Borobudur direncanakan mulai tahun 2014 berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) No. 58 Tahun 2014. Pengembangan tersebut dilakukan pada radius 5 kilometer dari pusat Candi Borobudur dan hal ini mempengaruhi nilai tanah di wilayah KSPN Borobudur. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian untuk menganalisis perubahan nilai tanah di Kecamatan Borobudur dari tahun 2017-2022. Penelitian ini juga menganalisis faktor aksesibilitas dan perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah di Kecamatan Borobudur. Metode yang digunakan adalah analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan survei harga pasar wajar. Data yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu data ZNT tahun 2017, data jaringan jalan tahun 2021, data NJOP tahun 2017 dan 2022, citra Spot-7, data survei harga pasar. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Peningkatan NJOP tertinggi yaitu sebesar Rp1.376.000 tepatnya di Desa Borobudur peningkatan NJOP terendah yaitu sebesar Rp78.000 yang rata-rata terdapat di Desa Kenalan. NIR tertinggi terdapat pada zona 11 di Desa Borobudur dengan NIR sebesar Rp4.408.000 dan NIR terendah terdapat pada zona 67 di Desa Giritengah dengan NIR sebesar Rp278.000. Perubahan NIR tertinggi berdasarkan harga pasar wajar tahun 2017-2022 terletak pada zona zona 11 di Desa Borobudur dengan kenaikan sebesar Rp3.530.000. Perubahan NIR terendah teletak zona 53 di Desa Kebonsari dengan kenaikan sebesar Rp83.000. Hasil uji korelasi menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas berpengaruh terhadap nilai tanah dengan hasil korelasi negatif yaitu jarak ke jalan kolektor dan jarak ke Candi Borobudur.

Kata Kunci: KSPN Borobudur, Zona Nilai Tanah (ZNT), NJOP, Faktor Aksesibilitas.

A. Pendahuluan

Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur yang berada di Kecamatan Borobudur merupakan sebuah kawasan yang menjadi salah satu destinasi wisata prioritas. Berdasarkan Sistem Manajemen Pengetahuan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Presiden Joko Widodo memberi arahan untuk mengubah wajah kawasan Borobudur supaya lebih menarik wisatawan domestik maupun mancanegara. Pemerintah melalui Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) secara resmi memulai penyusunan Integrated Tourism Master Plan (ITMP) Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur pada tahun 2018 (BPIW, 2018). Penyusunan ITMP ini menghasilkan dokumen rencana induk terintegrasi yang dapat mewujudkan sektor pariwisata di kawasan Borobudur dan sekitarnya benar-benar berkembang dengan baik.

Pengembangan KSPN Borobudur direncanakan mulai tahun 2014, hal ini berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) No. 58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Strategis Nasional Borobudur dan Sekitarnya. Pengembangan KSPN Borobudur dilakukan pada radius 5 kilometer dari pusat Candi Borobudur (BPN, 2014). Berdasarkan Lampiran Perpres No. 58 Tahun 2014 pengembangan kawasan Candi Borobudur dimulai dari tahun 2014 sampai dengan 2034. Peningkatan kualitas ruas jalan, penataan kawasan permukiman, pembangunan infrastruktur di Kecamatan Borobudur untuk menunjang KSPN dimulai dari tahun 2014 sampai 2019 dan pemeliharaan sampai tahun 2034. Pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk menunjang KSPN Borobudur diantaranya pembangunan Bandara New Yogyakarta Internasional Airport (NYIA) di Kulonprogo, pembangunan jalan tol Bandara NYIA-Semarang melewati Kabupaten Magelang, dan rencana pengaktifan kembali jalur rel kereta api lama Yogyakarta-Magelang (Sofianto, 2018).

Menurut Lazuardi (2020), pembangunan dan pengembangan suatu kawasan dapat berdampak pada nilai tanah yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Menurut penelitian yang dilakukan oleh Juniarto (2022), pengembangan kawasan wisata dapat berdampak pada kenaikan nilai tanah pasar wajar yang terdapat pada sekitar kawasan wisata. Pengembangan kawasan wisata Candi Borobudur dapat berdampak terhadap kenaikan nilai tanah yang ada di area KSPN. Dengan adanya pengembangan kawasan wisata tersebut, pembangunan-pembangunan dilakukan untuk menunjang kawasan Candi Borobudur yang berakibat pada perubahan nilai tanah yang berasal dari NJOP maupun harga tanah wajar. Pembangunan yang dilakukan diantaranya pembangunan jembatan untuk pejalan kaki, pembangunan gerbang masuk kawasan, pelebaran jalan dan trotoar. Karena masalah tersebut, maka perlu dilakukan penelitian mengenai pengaruh pengembangan kawasan Borobudur terhadap nilai tanah yang ada di Kawasan Candi Borobudur yaitu pada area KSPN Borobudur. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Naufalita (2019),

perubahan penggunaan lahan dan aksesibilitas juga dapat berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah. Nilai tanah dapat naik atau turun sesuai dengan perubahan penggunaan lahan yang ada.

Pengembangan kawasan wisata Candi Borobudur dapat berdampak terhadap kenaikan nilai tanah yang ada di area KSPN. Karena masalah tersebut, maka perlu dilakukan penelitian mengenai pengaruh pengembangan kawasan Borobudur terhadap nilai tanah yang ada di Kawasan Candi Borobudur yaitu pada area KSPN Borobudur. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan analisis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2017 dan 2022, analisis nilai zona nilai tanah berdasarkan survei harga pasar, dan analisis aksesibilitas serta penggunaan lahan yang ada di area KSPN Borobudur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pengembangan kawasan wisata Candi Borobudur terhadap nilai tanah yang ada di wilayah KSPN Borobudur Kecamatan Borobudur.

Manfaat dari penelitian ini bagi pemerintah adalah untuk membantu pemerintah dalam membuat keputusan atau kebijakan mengenai pengembangan kawasan strategis pariwisata nasional dan memastikan bahwa pengembangan tersebut dilakukan secara adil dan merata. Penelitian ini juga bermanfaat bagi masyarakat yaitu memberikan informasi yang berguna mengenai nilai tanah dan dapat membuat keputusan investasi yang tepat.

Beberapa penelitian terdahulu terkait pengaruh pembangunan terhadap nilai tanah telah dilakukan, antara lain, Harun dan Sutriani (2017), telah meneliti pengaruh pembangunan jalan tol terhadap nilai tanah. Sharfina (2016) meneliti pengaruh pembangunan bandara terhadap nilai tanah. Mardiana, Siregar, dan Juanda (2016) meneliti pengaruh kegiatan sertifikasi terhadap nilai tanah. Almumaiz, M & Evdorides, HT (2019) meneliti pengaruh aksesibilitas terhadap nilai tanah yaitu jalan berdampak pada peningkatan polusi udara, kebisingan, getaran, dan dampak lingkungan lainnya. Dampak positif dan negatif dapat mengubah nilai tanah di daerah yang terkena dampak. Perhitungan menggunakan analisis regresi. Penelitian oleh Farid Burhanudin Y (2017) tentang analisis NJOP karena adanya pembangunan bandara memiliki keterkaitan yakni menganalisis potensi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) akibat pembangunan fasilitas atau tempat umum serta menggunakan regresi linier berganda dalam perhitungannya. Perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan adalah adanya analisis radius jalan terhadap nilai tanah. Penelitian oleh Riza Ashar (2017) tentang analisis NJOP karena pembangunan bangunan Plaza Asia Sumedang memiliki keterkaitan yakni metode yang digunakan untuk menganalisis peningkatan NJOP yaitu penilaian massal dengan pendekatan harga pasar. Pada penelitian tersebut juga menganalisis sebelum dan sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang. Perbedaan dengan penelitian ini adalah analisis perubahan penggunaan lahan setelah pengembangan KSPN. Penelitian oleh Muhammad Fitriyanto (2017) tentang analisis nilai tanah karena pengaruh perkembangan industri batik Kecamatan Pekalongan memiliki keterkaitan yakni menganalisis pengaruh perkembangan industri terhadap nilai tanah. Dalam penelitian tersebut menggunakan metode survei harga pasar.

Keterbaruan pada penelitian ini adalah menggunakan analisis radius jalan terhadap nilai tanah. Penelitian oleh Arif Juniarto Roni (2022) tentang pengaruh wisata terhadap nilai tanah di Kecamatan Bawen memiliki keterkaitan yaitu menggunakan analisis pengaruh wisata terhadap nilai tanah serta menggunakan analisis statistik dalam mencari besar pengaruh aksesibilitas terhadap harga tanah. Keterbaruan pada penelitian ini adalah adanya analisis radius jalan terhadap nilai tanah di Kecamatan Borobudur.

B. Metode Penelitian

Tahapan penelitian yang dilakukan yaitu membuat peta zona awal dengan menggunakan acuan Peta ZNT Tahun 2021, melakukan survei pengambilan sampel lapangan, melakukan koreksi harga tanah, membuat peta Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan NJOP dan harga pasar wajar, mengukur jarak akumulatif, melakukan analisis hasil.

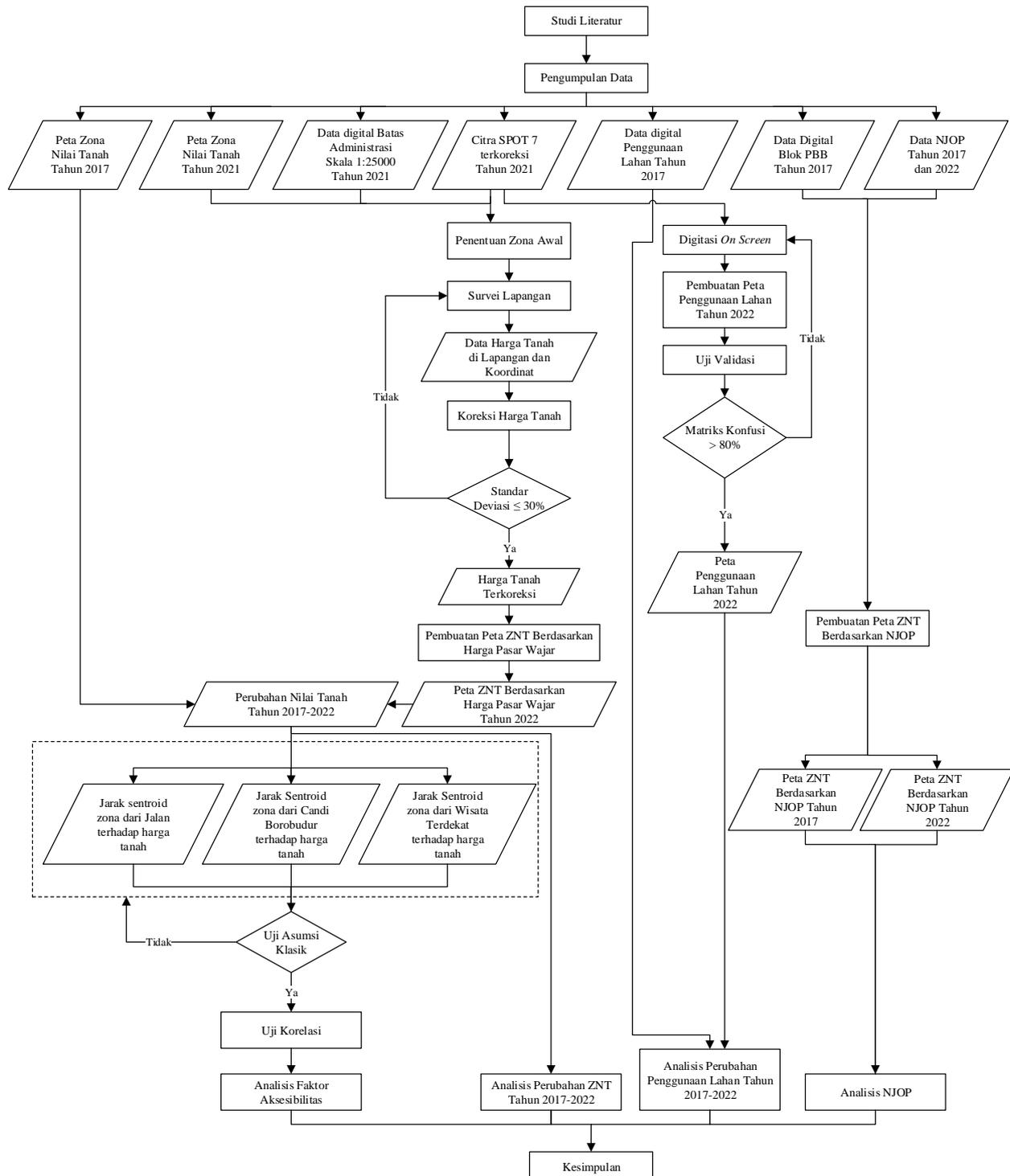
Tahapan pelaksanaan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan Peta Zona Awal
Penentuan zona awal untuk pembuatan Peta ZNT dilakukan menggunakan peta tata guna lahan Kecamatan Borobudur dan menggunakan referensi Peta ZNT Tahun 2021 yang diperoleh dari ATR/BPN Kantah Kabupaten Magelang.
2. Survei Lapangan
Kegiatan ini berupa mengumpulkan data-data lapangan yaitu sampel harga pasar yang didapat dari transaksi harga tanah di Kecamatan Borobudur, dan koordinat lokasi tanah yang dapat diperoleh menggunakan alat sederhana yaitu aplikasi SW Maps.
3. Koreksi Harga Tanah
Koreksi harga tanah dilakukan untuk menentukan harga tanah terkoreksi meliputi koreksi status hak, koreksi jenis data, koreksi waktu, Setelah terkoreksi langkah selanjutnya adalah perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) per meter masing-masing zona tanah.
4. Pembuatan Peta
Peta yang dibuat dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Peta ZNT berdasarkan harga pasar wajar Tahun 2017 dan 2022
 - b. Peta ZNT berdasarkan NJOP Tahun 2017 dan 2022
 - c. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2017 dan 2022
5. Pengukuran Jarak Akumulatif
Pada tahap pengukuran jarak akumulatif ini, harga sampel zona tanah merupakan variabel terikat dan jarak akumulatif merupakan variabel bebas. Berikut adalah variabel dependent dan independent yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Jarak sentroid zona tanah terhadap kawasan wisata Candi Borobudur.
 - b. Jarak sentroid zona tanah terhadap jalan arteri atau kolektor yang ada di Kecamatan Borobudur.
 - c. Jarak sentroid zona tanah terhadap wisata terdekat.

6. Analisis

Pada tahapan ini analisis yang dilakukan yaitu Analisis besar perubahan nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar tahun 2017 dan 2022, analisis perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2017 dan 2022, serta pengaruh aksesibilitas dan perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan harga tanah pasar wajar di Kecamatan Borobudur.

Diagram alir dari penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

C. Hasil dan Pembahasan

C.1 Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Kecamatan Borobudur

Peta ZNT dibuat berdasarkan data NJOP yang diperoleh dari BPPKAD Kabupaten Magelang. NJOP yang digunakan adalah NJOP Tahun 2017 dan 2022 dengan pembagian per blok di 20 desa pada Kecamatan Borobudur. Data NJOP itu nantinya dimasukkan ke dalam peta blok dan dihasilkan peta ZNT berdasarkan NJOP Kecamatan Borobudur. Dalam pembuatan peta ZNT juga dilakukan perhitungan interval nilai tanah. Interval tersebut digunakan untuk menunjukkan nilai tanah yang ada di Kecamatan Borobudur yang didasarkan pada NJOP. Perhitungan interval ZNT berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah sebagai berikut:

$$S = \frac{N_t - N_r}{8}$$

Dimana:

S = besar interval antar zona

N_t = nilai tanah tertinggi

N_r = nilai tanah terendah

Nilai tanah tertinggi berdasarkan NJOP Tahun 2017 sebesar Rp4.216.000 dan nilai tanah terendah sebesar Rp7.150. dengan menggunakan rumus diatas maka didapatkan besar interval sebesar Rp533.000 (nilai pembulatan)

C.2 Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Wajar (HPW) Kecamatan Borobudur

Peta ZNT berdasarkan HPW tahun 2017 dibuat berdasarkan data nilai tanah yang bersumber dari BPN Kabupaten Magelang. Peta ZNT berdasarkan HPW tahun 2022 dibuat berdasarkan survei langsung di lapangan pada tahun 2022 di Kecamatan Borobudur. Data survei lapangan terlebih dahulu diolah dalam proses penyesuaian harga tanah. Macam-macam penyesuaian harga tanah adalah sebagai berikut (Amelia, dkk. 2015):

1. Jenis data dengan mengacu pada jenis data harga transaksi. Ketentuan penyesuaian jenis data yaitu:

Transaksi	: 0 %
Penawaran	: -10 %
2. Status hak yang mengacu pada status kepemilikan Hak Milik. Ketentuannya yaitu:

Hak Milik	: 0%
Hak Guna Bangunan/Usaha	: +5 %
Tanpa sertifikat	: -10 %
3. Perhitungan koreksi waktu transaksi harus dilakukan atas pertimbangan kenaikan harga tanah tiap waktunya. Kenaikan data yang terjadi sebanyak 10%

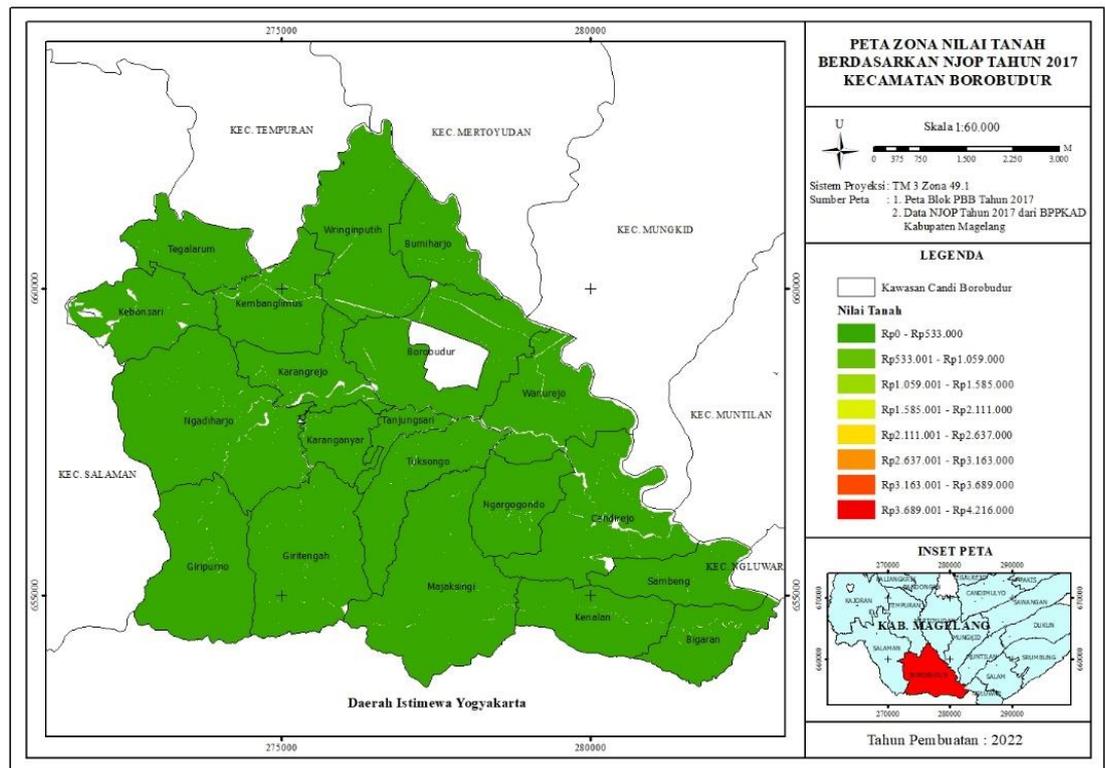
tiap tahun menjadi patokan dalam koreksi per 31 desember tiap tahun untuk rumus koreksi waktu sebagai berikut:

$$\text{Koreksi} = \frac{\text{akhir waktu menilai} - \text{waktu pengambilan sampel}}{365} \times 10\%$$

Setelah melakukan koreksi, maka didapatkan harga tanah terkoreksi dan selanjutnya diinput ke dalam masing-masing zona tanah di Kecamatan Borobudur.

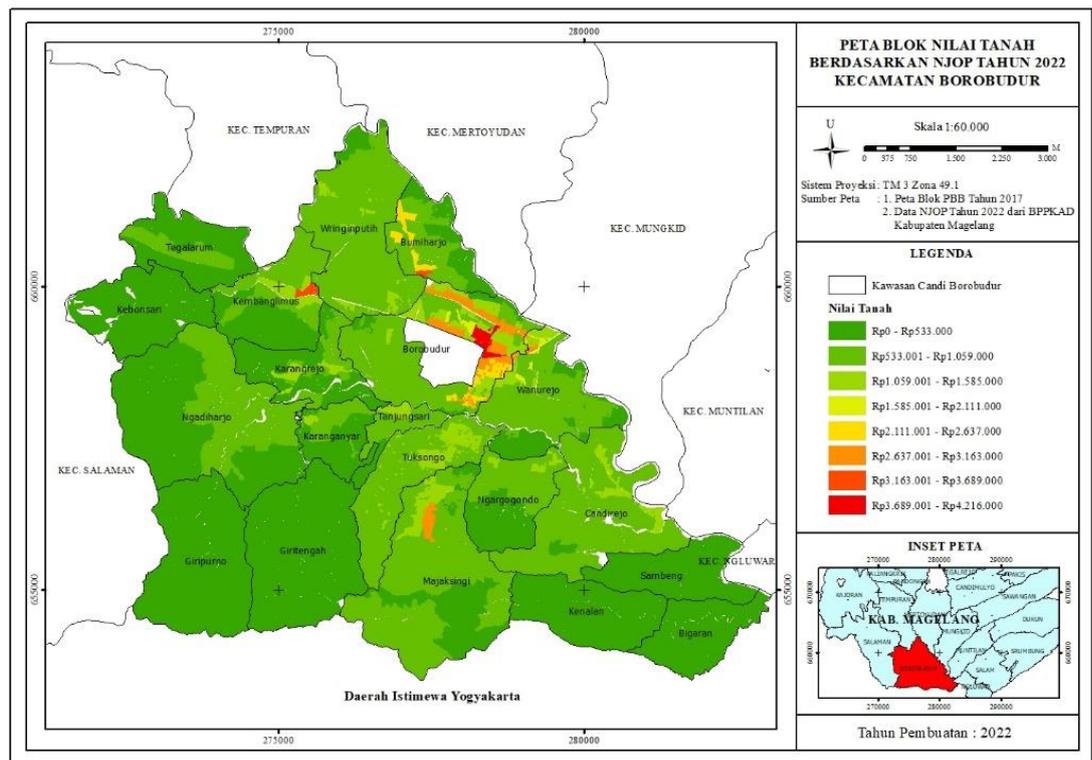
C.3 Analisis NJOP Kecamatan Borobudur Tahun 2017 dan 2022

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui peningkatan nilai NJOP tahun 2017 dan 2022 di Kecamatan Borobudur. Peta ZNT berdasarkan nilai NJOP tahun 2017 dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Peta NJOP Tahun 2017 Kecamatan Borobudur
(Sumber Data: Data NJOP dari BPPKAD Kabupaten Magelang)

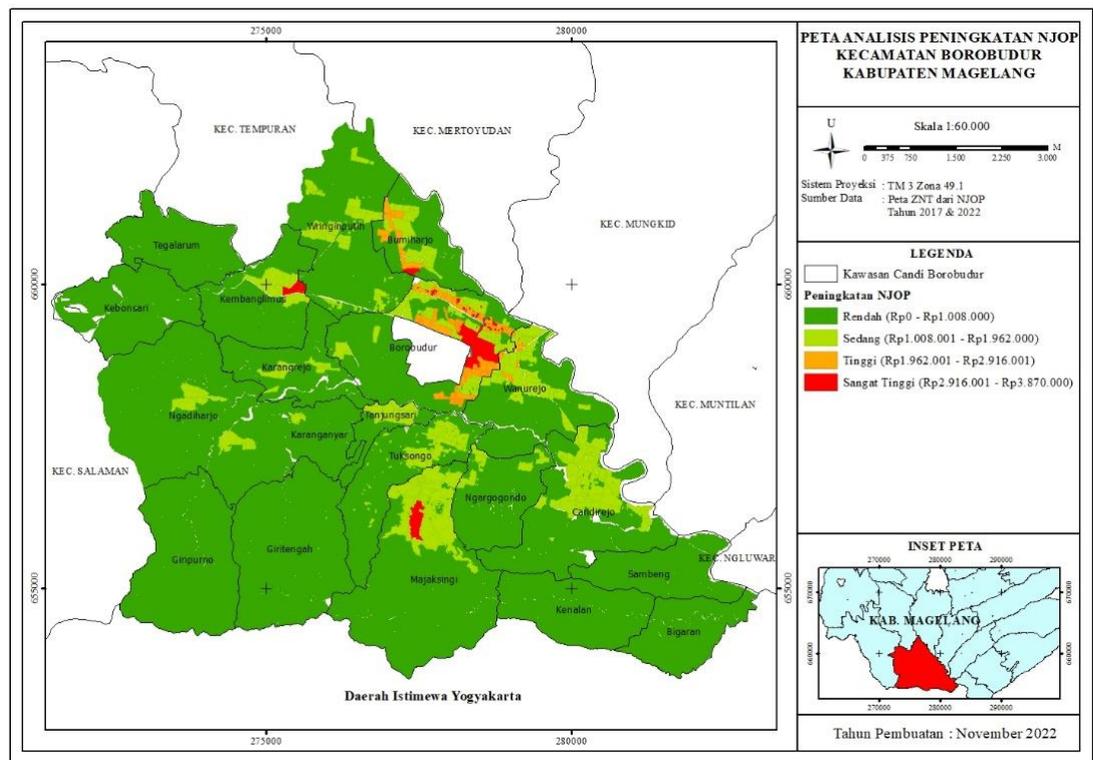
Dari hasil pembuatan peta ZNT berdasarkan NJOP tahun 2017 di atas terlihat bahwa nilai tanah tertinggi berada di Desa Borobudur dengan nilai tanah sebesar Rp285.000 yang ditandai dengan warna merah. Nilai tanah yang cenderung tinggi yaitu Rp82.000 sampai Rp285.000 berada pada sekitar kawasan Candi Borobudur yaitu 7 meter dari kawasan Candi Borobudur. Nilai tanah terendah sebesar Rp7.150 yang terletak di Desa Kebonsari. Desa Kebonsari memiliki nilai tanah rendah karena letaknya jauh dari kawasan Candi Borobudur yaitu 4 kilometer. Letak desa yang jauh dari kawasan Candi Borobudur cenderung memiliki nilai tanah yang rendah dan semakin dekat dengan kawasan Candi Borobudur, nilai tanahnya semakin tinggi.



Gambar 3. Peta NJOP Tahun 2022 Kecamatan Borobudur
(Sumber Data: Data NJOP dari BPPKAD Kabupaten Magelang)

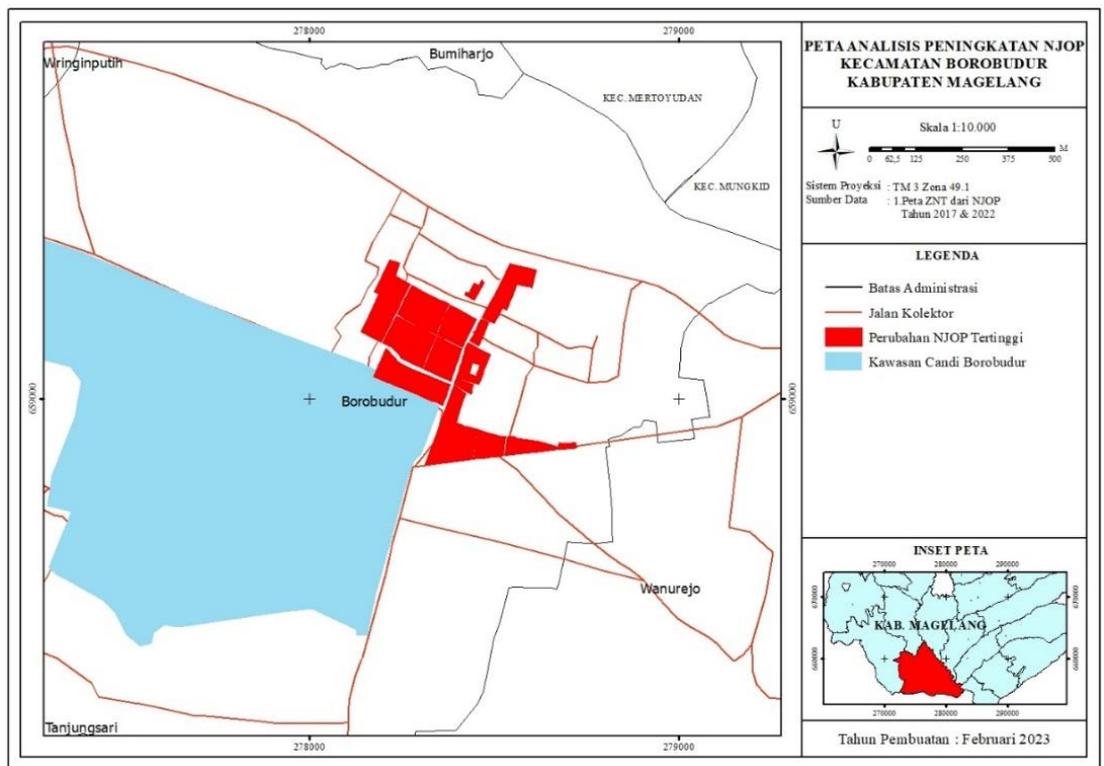
Dari Gambar 3 dapat dilihat bahwa nilai tanah terendah tahun 2022 berdasarkan NJOP adalah Rp48.000 yaitu terletak di Desa Kebonsari dan nilai tertingginya yaitu Rp. 4.155.000 di Desa Borobudur. Desa Kebonsari memiliki nilai tanah rendah karena letaknya yang jauh dari kawasan Candi Borobudur yaitu 4 kilometer. Nilai tanah di Desa Borobudur tergolong tinggi karena di desa tersebut terdapat kawasan Candi Borobudur dan dilintasi jalan-jalan kolektor yaitu Jalan Pramudyawardhani, Jalan Medang Kamulan, dan Jalan Syailendra.

Peta analisis peningkatan NJOP dapat dilihat pada Gambar 4.



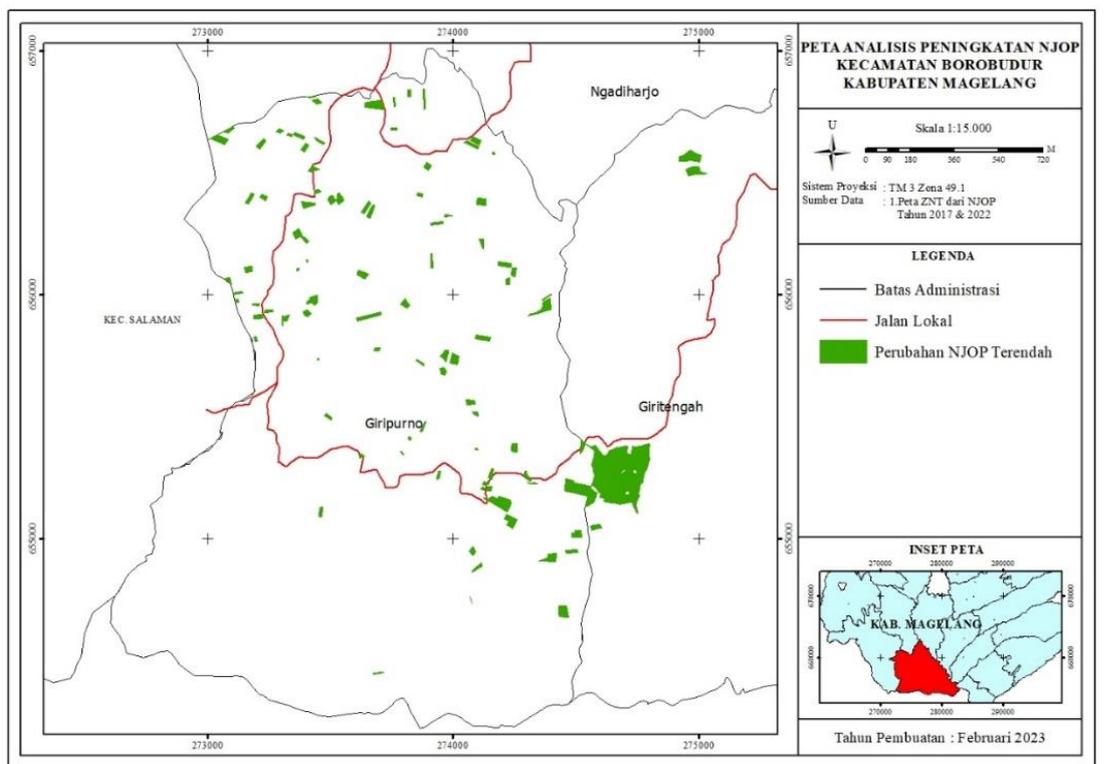
Gambar 4 Peta Analisis Peningkatan NJOP
(Sumber Data: Peta ZNT NJOP Tahun 2017 dan 2022 Kecamatan Borobudur)

Peningkatan NJOP tertinggi terletak di Desa Borobudur dapat dilihat pada Gambar 5. NJOP meningkat dari tahun 2017 yang semula Rp285.000 menjadi Rp4.155.000 di tahun 2022. NJOP meningkat sebesar Rp3.870.000, hal ini terjadi karena lokasi yang dekat dengan kawasan Candi Borobudur yaitu 7 meter dari kawasan candi. Di lokasi ini juga dilalui jalan kolektor yaitu Jalan Pramudyawardhani, Jalan Medang Kamulan, dan Jalan Balaputradewa. Lokasi ini memiliki jarak 50 meter dari pasar tradisional dan 50 meter dari terminal. Pada lokasi ini merupakan pusat ekonomi dengan adanya restoran, pertokoan, serta hotel, sehingga peningkatan NJOP pada lokasi ini adalah tinggi.



Gambar 5 Peta Peningkatan NJOP Tertinggi di Kecamatan Borobudur (Sumber Data: Peta ZNT NJOP Tahun 2017 – 2022 Kecamatan Borobudur)

Berikut merupakan peta peningkatan NJOP terendah di Kecamatan Borobudur Tahun 2017 – 2022, dapat dilihat pada Gambar 6.

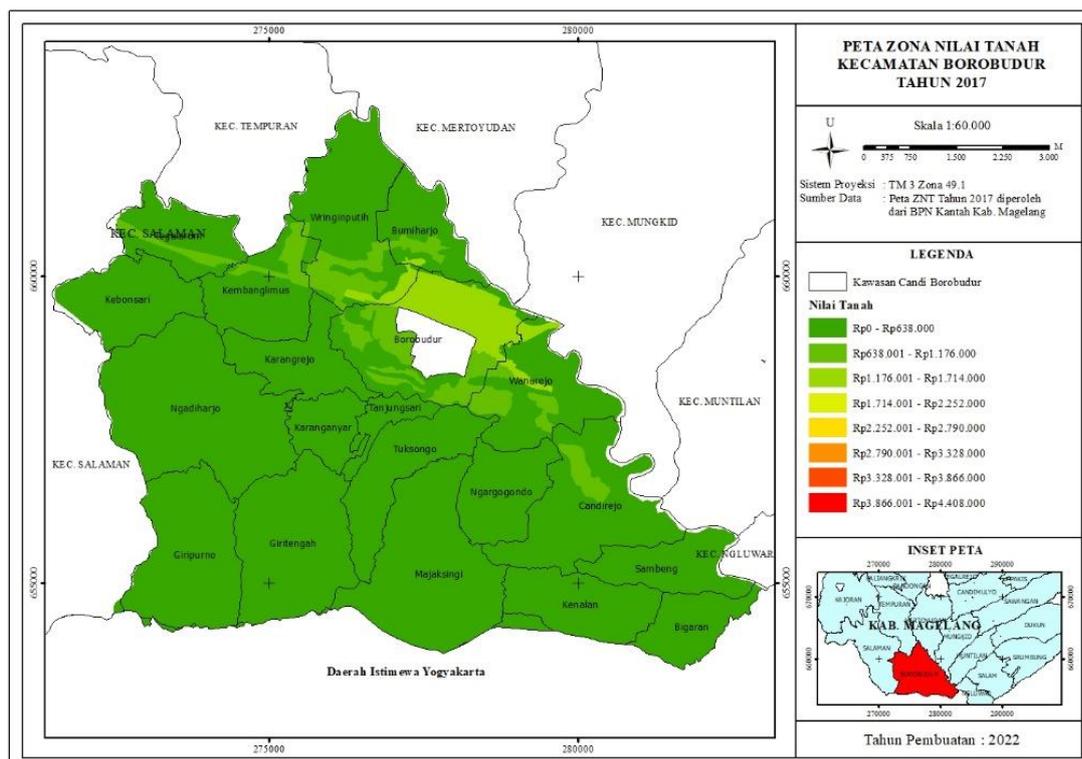


Gambar 6 Peta Peningkatan NJOP Tertinggi di Kecamatan Borobudur (Sumber Data: Peta ZNT NJOP Tahun 2017 – 2022 Kecamatan Borobudur)

Peningkatan yang rendah ini terjadi karena letak daerah tersebut jauh dari kawasan Candi Borobudur yaitu 4 kilometer dari kawasan candi. Lokasi ini juga tidak terdapat jalan bertipe kolektor. Jalan yang melintasi lokasi ini adalah jalan lokal yang menghubungkan Desa Giripurno dan Desa Giritengah. Lokasi ini juga tidak terdapat pusat perbelanjaan besar dan kurangnya akses transportasi umum. Kontur tanah di Desa Giripurno berupa lereng dan perbukitan, sehingga peningkatan NJOP tergolong rendah.

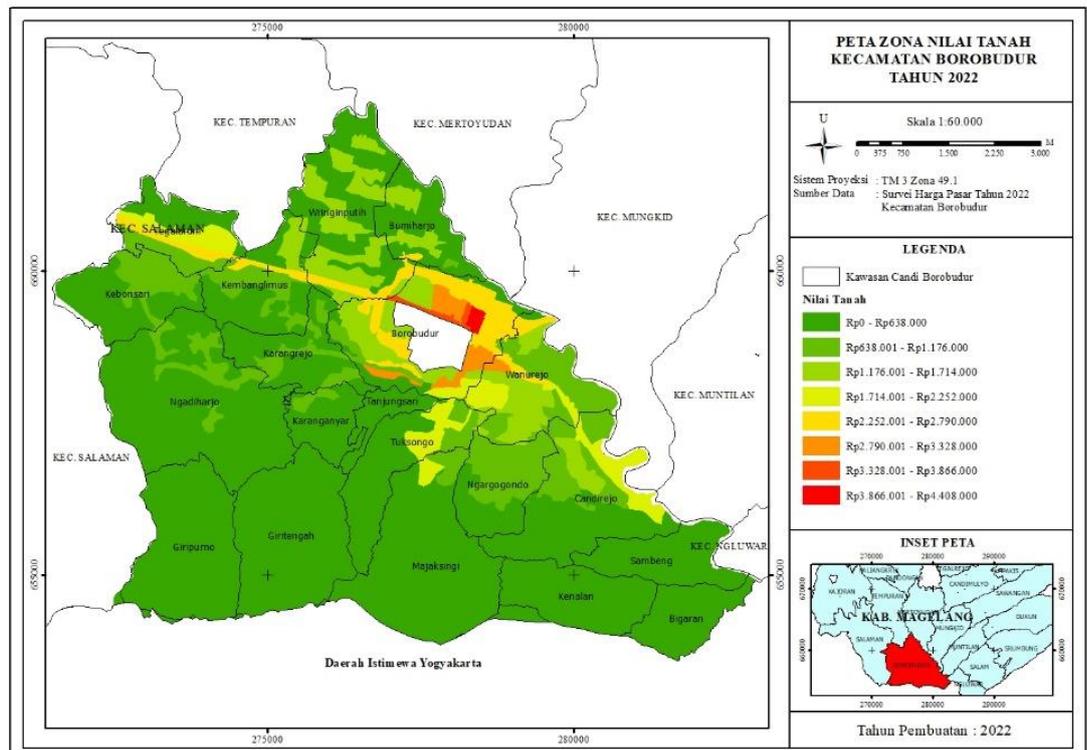
C.4 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Wajar

Peta ZNT berdasarkan HPW tahun 2017 Kecamatan Borobudur dapat dilihat pada Gambar 7.



Gambar 7 Peta ZNT HPW Tahun 2017
(Sumber Data: BPN Kabupaten Magelang)

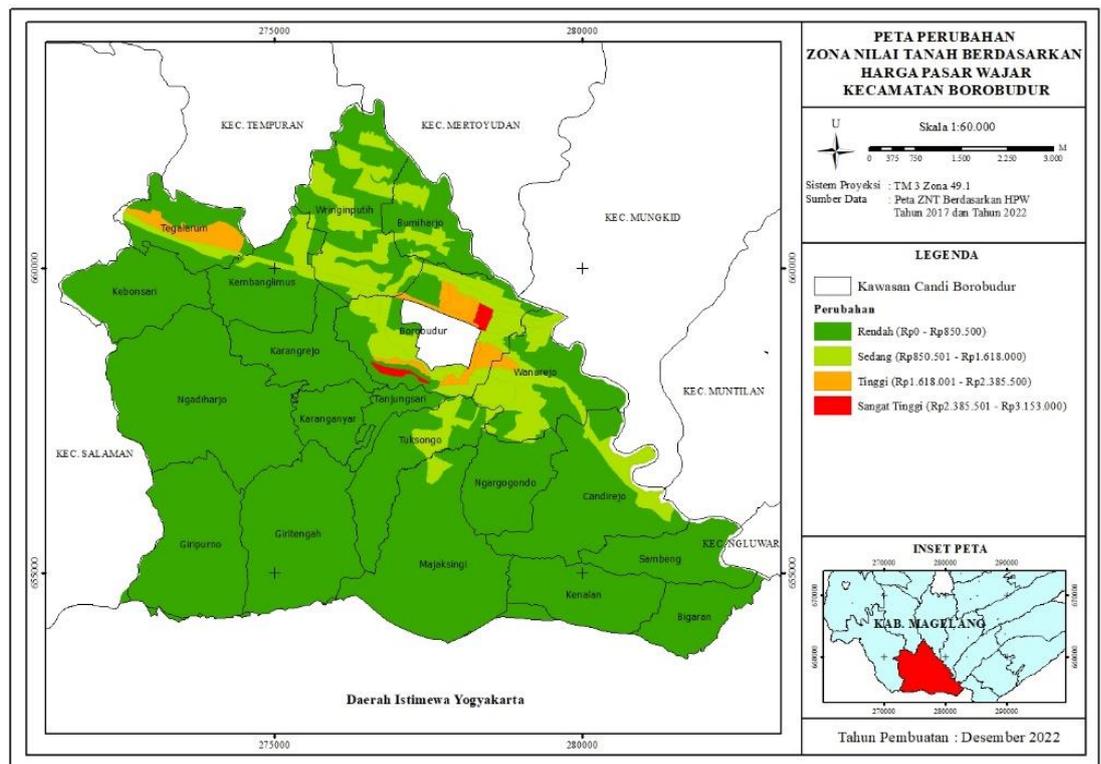
Zona dengan NIR tertinggi terletak pada zona 13 tepatnya di sekitar Jalan Balaputradewa perbatasan antara Desa Borobudur dengan Desa Wanurejo. NIR pada zona 13 memiliki nilai sebesar Rp1.552.200, hal ini karena zona 13 dilintasi oleh jalan kolektor dan dekat dengan kawasan Candi Borobudur yaitu 15 meter. Sedangkan zona dengan NIR terendah terletak pada zona 1 dan zona 2 tepatnya di Desa Wringinputih. Zona 1 dan 2 memiliki NIR sebesar Rp100.000.



Gambar 8 Peta ZNT HPW Tahun 2022
(Sumber Data: Data Survei Lapangan Tahun 2022)

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) tertinggi yaitu sebesar Rp4.408.000 pada zona 11, hal ini karena pada zona tersebut merupakan tempat yang sangat strategis. Zona 11 memiliki jarak 7 meter dari kawasan Candi Borobudur, tempat ini juga memiliki akses yang mudah dengan Jalan Kolektor yang ada yaitu Jalan Pramudyawardhani. Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) terendah yaitu sebesar Rp278.000 pada zona 67 di Desa Giritengah. Desa ini merupakan desa di daerah perbukitan yang ada di sebelah selatan Kecamatan Borobudur. Desa ini jauh dari kawasan Candi Borobudur. Desa Giritengah juga belum memiliki akses jalan yang lebar, di desa tersebut yang ada hanya jalan lokal yang lebarnya 2,5 meter. Kurangnya kualitas akses jalan dan lokasi yang berupa perbukitan membuat harga tanah di Desa Giritengah rendah.

Perubahan NIR tahun 2017 dan tahun 2022 dapat dilihat pada Gambar 9.



Gambar 9. Peta Perubahan ZNT Tahun 2017-2022 Kecamatan Borobudur (Sumber Data: Peta ZNT HPW Tahun 2017 dan 2022 Kecamatan Borobudur)

Perubahan nilai tanah tertinggi yaitu berada pada zona 11. Zona 11 yang terletak di Desa Borobudur mengalami kenaikan nilai tanah tertinggi yaitu sebesar Rp3.153.000 pada tahun 2022 yang semula Rp1.255.000 menjadi Rp4.408.000. hal ini terjadi karena letak zona 11 yang sangat dekat kawasan Candi Borobudur yaitu 7 meter dari kawasan candi. Pada zona 11 juga merupakan lokasi yang strategis karena dilewati dengan jalan kolektor yaitu Jalan Pramudyawardhani. Zona ini juga dekat dengan fasilitas umum yaitu 50 meter dari Terminal Borobudur, 50 meter dari Pasar Tradisional Borobudur dan banyak pertokoan atau perbelanjaan di zona 11.

C.5 Analisis Faktor Aksesibilitas dan Perubahan Penggunaan Lahan

Perhitungan analisis aksesibilitas menggunakan jarak sentroid zona terhadap kawasan Candi Borobudur, jarak terhadap jalan kolektor, dan jarak terhadap wisata terdekat serta dianalisis terhadap perubahan nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar tahun 2017 – 2022. Sentroid zona yang digunakan berjumlah 74 titik, sesuai dengan jumlah zona tanah di Kecamatan Borobudur.

Dalam perhitungan regresi ini, perubahan harga tanah tahun 2017 – 2022 merupakan variabel terikat dan jarak akumulatif merupakan variabel bebas. Setelah pengukuran jarak, proses selanjutnya adalah melakukan perhitungan regresi linier berganda untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikatnya. Berikut adalah variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Jarak sentroid zona tanah terhadap kawasan wisata Candi Borobudur.
2. Jarak sentroid zona tanah terhadap jalan arteri atau kolektor yang ada di Kecamatan Borobudur.

3. Jarak sentroid zona tanah terhadap wisata terdekat.

Perhitungan korelasi dilakukan menggunakan software SPSS dan didapatkan hasil sebagai berikut. Hasil uji korelasi dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Hasil Uji Korelasi

x	Nilai Korelasi
Jarak Terhadap Candi	-0.575
Jarak Terhadap Jalan	-0.575
Jarak Terhadap Wisata	-0.090

Hasil dari perhitungan korelasi antara jarak terhadap candi dengan perubahan nilai tanah menunjukkan nilai -0,575. Hasil korelasi negatif memiliki arti bahwa semakin dekat sentroid zona tanah dengan kawasan Candi Borobudur, maka perubahan nilai tanah semakin besar. Begitu juga sebaliknya, semakin jauh jarak dengan kawasan Candi Borobudur maka perubahan nilai tanah semakin kecil. Hasil dari perhitungan korelasi antara jarak terhadap jalan kolektor dengan perubahan nilai tanah menunjukkan nilai -0,575. Hasil korelasi negatif memiliki arti bahwa semakin dekat sentroid zona tanah dengan jalan kolektor, maka perubahan nilai tanah semakin besar. Hasil dari perhitungan korelasi antara jarak terhadap wisata terdekat selain Candi Borobudur dengan perubahan nilai tanah menunjukkan nilai -0,090. Hasil korelasi negatif memiliki arti bahwa semakin dekat sentroid zona tanah dengan wisata, maka perubahan nilai tanah semakin besar. Tetapi hasil tersebut menunjukkan nilai yang kecil artinya jarak dengan wisata memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap perubahan nilai tanah.

Perhitungan perubahan penggunaan lahan menggunakan metode *overlay intersect*. Peta penggunaan lahan tahun 2017 dilakukan *overlay* dengan peta penggunaan lahan tahun 2022 sehingga didapatkan besaran luasan perubahan lahan di Kecamatan Borobudur. Peta penggunaan lahan tahun 2017 diperoleh dari DPUSDATARU Jawa Tengah dan peta penggunaan lahan tahun 2022 diperoleh dari digitasi *on screen* citra SPOT-7 tahun 2021. Dalam pembuatan peta penggunaan lahan tahun 2022 terdapat proses validasi yang dilakukan dengan pengambilan sampel di lapangan tahun 2022 serta dilakukan perhitungan matrik konfusi. Berikut merupakan luasan perubahan penggunaan lahan tahun 2017-2022 dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Luasan Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2017-2022

Perubahan	Luas (Ha)
Kebun Menjadi Permukiman	57,88
Kebun Menjadi Sawah	0,59
Kebun Menjadi Tegalan	52,70
Lahan Terbuka Menjadi Permukiman	0,32
Sawah Menjadi Kebun	43,65
Sawah Menjadi Permukiman	24,93
Sawah Menjadi Tegalan	133,27

Perubahan	Luas (Ha)
Semak Menjadi Kebun	0,18
Tegalan Menjadi Kebun	114,01
Tegalan Menjadi Lahan Terbuka	1,32
Tegalan Menjadi Permukiman	41,67
Tegalan Menjadi Sawah	1,85

Perubahan terbesar di Kecamatan Borobudur tahun 2017-2022 terjadi pada permukiman. Permukiman mengalami penambahan luas sebesar 122,27 ha atau bertambah 2,14 %. Setelah didapat hasil perubahan tersebut, lalu digunakan titik uji sebanyak 10 titik yang tersebar di wilayah yang mengalami perubahan penggunaan lahan signifikan dan dikaitkan dengan perubahan nilai tanah.

Tabel 3. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Tanah

Titik Uji	NIR (Rp)		Perubahan	
	2017	2022	NIR	%
1	872.000	2.489.000	1.617.000	185,44
2	177.000	845.000	668.000	377,40
3	656.000	1.573.000	917.000	139,79
4	1.285.000	2.650.000	1.365.000	106,23
5	200.000	619.000	419.000	209,50
6	214.000	915.000	701.000	327,57
7	428.000	721.000	293.000	68,46
8	386.000	1.315.000	929.000	240,67
9	1.285.000	2.650.000	1.365.000	106,23
10	1.411.000	2.522.000	1.111.000	78,74

Hasilnya pada tahun 2017 nilai tanah berupa tegalan memiliki NIR Rp. Rp177.000 dan berubah kelas menjadi permukiman, sehingga NIR meningkat 377,40 % menjadi Rp. Rp845.000. Perubahan NIR terkecil terjadi di Desa Candirejo. Pada titik ini hanya mengalami peningkatan sebesar 68,46% dari NIR Rp428.000 menjadi Rp. Rp721.000. hal ini disebabkan karena letak objek yang jauh dari jalan kolektor Jalan Wanurejo sekitar 1 km dari jalan dan jauh dari Kawasan Candi Borobudur yaitu sekitar 2 km.

D. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilaksanakan, maka dapat diambil kesimpulan diantaranya yaitu:

1. Nilai tanah terendah pada tahun 2017 berdasarkan NJOP adalah Rp7.150 tepatnya di Desa Kebonsari dan nilai tertinggi yaitu Rp285.000 di Desa Borobudur. Nilai tanah terendah tahun 2022 berdasarkan NJOP adalah Rp48.000 tepatnya di Desa Kebonsari dan nilai tertinggi yaitu Rp4.155.000 di Desa Borobudur. Rata-rata peningkatan NJOP paling tinggi berada di Desa Borobudur

- dengan besar peningkatannya sebesar Rp.1.376.000 dan rata-rata peningkatan NJOP terendah berada di Desa Kenalan yaitu sebesar Rp78.000.
2. Dari hasil penelitian yang sudah dilakukan di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang diperoleh jumlah zona yang sama pada tahun 2017 dan 2022 yaitu 74 zona. Nilai tanah tertinggi berdasarkan harga pasar tahun 2022 terdapat pada zona 11 di Desa Borobudur dengan NIR sebesar Rp4.408.000 dan nilai tanah terendah berdasarkan harga pasar tahun 2022 terdapat pada zona 67 di Desa Giritengah dengan NIR sebesar Rp278.000. Zona 11 terletak dekat dengan Kawasan Candi Borobudur dan dilintasi jalan kolektor yaitu Jalan Pramudyawardhani. Peningkatan NIR tertinggi dari tahun 2017-2022 yaitu berada pada zona 11 Desa Borobudur sebesar Rp3.153.000. Peningkatan NIR terendah tahun 2017-2022 terjadi Zona 53 di Desa Kebonsari mengalami perubahan nilai tanah terendah sebesar Rp83.000.
 3. Hasil korelasi jarak ke Candi Borobudur memiliki nilai $-0,575$ yang artinya semakin dekat jarak ke Candi Borobudur maka perubahan nilai tanah semakin tinggi. Hasil korelasi jarak ke jalan kolektor memiliki nilai $-0,575$ yang artinya semakin dekat jarak zona atau tanah ke jalan kolektor maka perubahan nilai tanah semakin tinggi. Perubahan NIR terbesar akibat perubahan penggunaan lahan tahun 2017- 2022 terjadi di Desa Kembanglimus yaitu sebesar 377,40% dengan perubahan tegalan menjadi permukiman dan perubahan NIR terkecil di Desa Candirejo sebesar 68,46% dengan perubahan sawah menjadi permukiman.

Daftar Pustaka

- Almumaiz, M & Evdorides, HT. (2019). Modelling the Impact of Road Construction on Land Values. *World Academy of Science, Engineering and Technology International Journal of Civil and Environmental Engineering*, Barcelona.
- Amelia, N., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(1), 160–171.
- Ashar, R., Prasetyo, Y., & Janu, F. (2017). Analisis Potensi Peningkatan Nilai Jual Objek Pajak Akibat Pengaruh Dari Pembangunan plaza Asia Sumedang Menggunakan Sig (Studi Kasus : Kec. Sumedang Utara, Kab. Sumedang). *Jurnal Geodesi Undip*, 4(4), 138–146.
- BPIW, 2018. Pemerintah Mulai Susun ITMP KSPN Borobudur. Diakses tanggal 12 Desember 2022 dari <https://bpiw.pu.go.id/article/detail/pemerintah-mulai-susun-itmp-kspn-borobudur>.
- BPIW, 2020. Lima KSPN Super Prioritas Dikembangkan Melalui Perencanaan Secara Terpadu. Diakses tanggal 11 Desember 2022 dari <https://bpiw.pu.go.id/article/detail/lima-kspn-super-prioritas-dikembangkan-melalui-perencanaan-secara-terpadu>.

- Giardi, N. D. (2021). Analisis Faktor Aksesibilitas Jalan, Fasum Dan Fasos Terhadap Harga Tanah Menggunakan Radial Basis Function (Studi Kasus: Kelurahan Utan Kayu Selatan, Jakarta Timur). *Jurnal Geodesi Undip*.
- Juniarto Roni, A., Sudarsono, B., & Wahyuddin, Y. (2022). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Adanya Wisata Tahun 2018-2020 Di Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang (Studi Kasus : Kecamatan Bawen). *Jurnal Geodesi Undip*, 10.
- Mardiana, Yenna Sri, Hermanto Siregar, and Bambang Juanda. 2016. "Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Tanah Dan Kondisi Ekonomi Masyarakat Di Kabupaten Sukoharjo." *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen* 2(3):304–11. doi: 10.17358/jabm.2.3.304.
- Muhammad Harum, and Sutriani Sutriani. 2017. "Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Sutami Terhadap Nilai Lahan Disekitarnya." *Nature : National Academic Journal of Architecture* 4(1):66–73. doi: 10.24252/nature.v4i1a8.
- Naufalita, A. (2019). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah Pada Daerah Genangan Banjir Rob Di Kecamatan Pekalongan Utara Tahun 2014-2018. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 38–47.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2014. Peraturan Presiden (Perpres) No.58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur dan Sekitarnya. Jakarta: Sekretariat Kabinet RI
- Rosnila. (2004). Perubahan Penggunaan Lahan dan, Pengaruhnya Terhadap Keberadaan Situ (Studi Kasus Kota Depok). *Jurnal Pertanian IPB*.
- Sharfina, Sarayati. 2016. "Dampak Pembangunan Bandara Kualanamu Terhadap Nilai Tanah (Studi Pada Kantor Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang)." *Perspektif* 4(1):271–90. doi: 10.31289/perspektif.v4i1.160.
- Sidauruk, S., Subiyanto, S., & Sukmono, A. (2016). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah (Studi Kasus : Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal tahun 2010-2015). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), 44–54.
- Sodiq, G. N. (2019). Analisis Perbedaan Nilai Wajar Terhadap NJOP dan Nilai Pasar Properti Suatu Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Secara Spasial (Studi Kasus: Pengadaan Tanah Jalur Ganda Kereta Api Lintas Surabaya-Mojokerto Kelurahan Pagesangan, Surabaya).
- Sudibyanung, Dewi, A. R., & Christine, R. V. (2020). Buku Ajar Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti - Konsepsi Nilai.