

**ANALISIS NILAI TANAH AKIBAT PENGEMBANGAN KAWASAN STRATEGIS
PARIWISATA NASIONAL (KSPN) BOROBUDUR**

Zezen Setiawan^{*}, Fauzi Janu Amarrohman, Hana Sugiastu Firdaus

Departemen Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788
Email : zezensetiawan36@gmail.com^{*})

ABSTRAK

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

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 and this affected 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

^{*}) Penulis Utama, Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

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 Republik Indonesia (RI) 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. 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 direncanakan dari tahun 2014 namun dalam pelaksanaannya dimulai tahun 2017 sampai 2021 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 nilai tanah. Nilai tanah dapat naik atau turun sesuai dengan perubahan penggunaan lahan yang ada.

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.

I.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Berapa besar perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di KSPN Borobudur tahun 2017 dan 2022?
2. Berapa besar perubahan Zona Nilai Tanah berdasarkan survei harga pasar wajar tahun 2017 dan 2022 di KSPN Borobudur?
3. Bagaimana pengaruh aksesibilitas dan perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah di KSPN Borobudur?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui besar perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di KSPN Borobudur tahun 2017 dan 2022.
2. Mengetahui besar perubahan Zona Nilai Tanah berdasarkan survei harga pasar wajar tahun 2017 dan 2022.
3. Mengetahui pengaruh aksesibilitas dan perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah di KSPN Borobudur.

I.4 Batasan Lingkup Penelitian

Adapun batasan penelitian yang dilakukan sesuai dengan tema penelitian yaitu:

1. Penelitian dilakukan pada wilayah KSPN Borobudur di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang.
2. Pengambilan sampel harga tanah pasar wajar tahun 2022 dilakukan di Kecamatan Borobudur.
3. Metode penilaian tanah yang digunakan adalah penilaian massal, dan tidak memperhatikan benda atau properti.
4. Pendekatan penilaian tanah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*) yaitu data transaksi dan penawaran dari proses jual beli tanah di Kecamatan Borobudur.
5. Bidang NJOP yang dibahas adalah tanah, tidak memperhatikan NJOP bangunan.
6. Analisis jarak berdasarkan faktor aksesibilitas menggunakan jaringan jalan yang terdiri atas jalan lingkungan, jalan lokal, dan jalan kolektor.
7. Analisis nilai tanah menggunakan radius jalan dengan buffering sebesar 250 m, 500 m, dan 1 km terhadap harga tanah di Kecamatan Borobudur.

8. Analisis pengaruh faktor aksesibilitas dan perubahan penggunaan lahan dilakukan pada area KSPN Borobudur Kecamatan Borobudur.
9. Analisis perubahan nilai tanah menggunakan data ZNT berdasarkan harga pasar wajar tahun 2017 dan tahun 2022.
10. Wisata terdekat yang dimaksud pada penelitian ini adalah Gereja Ayam, Puthuk Setumbu, Candi Pawon, Bukit Purwosari, Bukit Barede, dan Rumah Kamera.

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN)

Kawasan Strategis Pariwisata Nasional merupakan suatu kawasan dengan fungsi utama yaitu pariwisata atau kawasan yang berpotensi untuk pengembangan pariwisata nasional dan berpengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, diantaranya pertumbuhan ekonomi, pemberdayaan sumber daya alam, sosial dan budaya, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan. Pemerintah memprioritaskan 10 KSPN, yakni Danau Toba, Bromo-Tengger-Semeru, Morotai, Borobudur, Wakatobi, Tanjung Kelayang, Labuan Bajo, Lombok, Manado-Likupang-Bitung, dan Raja Ampat. Dari 10 KSPN di atas, terdapat 5 kawasan yang menjadi KSPN Super Prioritas yakni Danau Toba, Manado-Likupang-Bitung, Borobudur, Mandalika, serta Labuan Bajo. Borobudur termasuk kedalam KSPN super prioritas (BPIW, 2020).

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Borobudur dan sekitarnya, KSPN Borobudur memiliki radius paling sedikit 5 kilometer dari pusat candi. Area KSPN ini terdiri atas Subkawasan Pelestarian 1 (SP-1) dan Subkawasan Pelestarian 2 (Sp-2). SP-1 merupakan kawasan cagar budaya nasional dan warisan budaya dunia yang merupakan kawasan pelestarian utama situs-situs cagar budaya di antaranya Candi Borobudur, Candi Pawon, dan Candi Mendut beserta lingkungannya. SP-2 adalah kawasan penyangga yang diarahkan untuk mengendalikan pertumbuhan kawasan terbangun dalam rangka menjaga keberadaan potensi sebaran cagar budaya yang belum tergalai dan kelayakan pandang.

II.2 Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah ukuran seberapa aman dan mudahnya situs penggunaan lahan berinteraksi satu sama lain dan seberapa mudah atau sulitnya mencapai situs dengan transportasi (Roni dkk, 2022). Faktor yang mempengaruhi aksesibilitas yaitu:

1. Kondisi Jalan
Kondisi jalan berpengaruh terhadap kenyamanan satu pengguna, kondisi jalan dapat berupa jalan aspal, jalan beton, jalan paving block, ataupun jalan tanah. Kondisi jalan yang baik belum tentu mempengaruhi pengguna jalan dalam melakukan rutinitasnya.

2. Jarak ke Pusat Kota
Kedekatan lokasi dengan area pemasaran, Serta daerah perkotaan dengan jumlah penduduk yang relatif besar akan menghasilkan margin keuntungan yang lebih tinggi daripada posisi tempat-tempat selain daerah pemasaran, seperti daerah pedesaan. Selain itu, ketersediaan infrastruktur di perkotaan juga meningkatkan hubungan positif dengan harga tanah.
3. Lebar Jalan
Jalan yang memiliki lebar luas tentunya lebih baik karena dengan jalan yang luas, mobilitas pengguna menjadi lebih mudah. Lebar jalan atau luasan jalan berdampak pada nilai tanah yang ada di sekitarnya

II.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi penjualan yang wajar, dan apabila tidak ada transaksi penjualan ditentukan dengan perbandingan harga dengan objek-objek lain atau jumlah perolehan baru. Nilai Jual Objek Keuangan (NJOP) menjadi acuan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yaitu untuk perkotaan maupun perdesaan (PBB P2) dan PBB untuk penghijauan dan kehutanan, dan pertambangan (PBB P3). NJOP tanah ditentukan dalam satuan rupiah per m² dari suatu bidang tanah, tergantung pada lokasi tanah yang ada dalam zona nilai tanah. Sedangkan NJOP suatu bangunan ditentukan dari biaya bahan per m² dan besarnya rupiah untuk membangun masing-masing komponen, yang disebut dengan Daftar Biaya Komponen (DBK) dalam pengelolaan PBB P2 (Sodiq, 2019).

II.4 Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah atau disebut juga ZNT adalah kumpulan dari beberapa area atau zona yang memiliki nilai yang sama serta memiliki batas yang sifatnya imajiner yaitu batas yang tidak nyata dalam lapangan. Zona nilai tanah memiliki perbedaan antar zona satu dengan zona lainnya tergantung harga pasar dan biaya (Sidauruk, 2017). ZNT dapat digunakan untuk menentukan harga jasa pertanahan atau tarif pelayanan pertanahan, transaksi, keputusan kompensasi atau menentukan ganti rugi, inventaris nilai properti umum maupun masyarakat, pemantauan harga bidang tanah dan penetapan Harga Jual Objek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) supaya adil serta transparan. Pembuatan zona nilai tanah didasarkan pada analisis dari pengumpulan data Transaksi lahan di zona berdasarkan penggunaan lahan, aksesibilitas dan akses kondisi fisik, sosial ekonomi lainnya yang memiliki karakteristik yang sama.

II.5 Penggunaan Lahan

Lahan adalah komoditas yang digunakan, dimiliki, atau diperdagangkan untuk kesenangan pribadi atau keuntungan pribadi, tetapi tanah dianggap sebagai sumber daya bersama seperti air dan udara, dan

dampak sosial juga diperlukan. Dan wajib menjaga keadaan di mana sumber daya alam bersama ini diwariskan kepada generasi mendatang secara keseluruhan. Tanah adalah konsep yang dinamis. Tanah bukan hanya tempat berbagai ekosistem, tetapi juga merupakan bagian dari ekosistem tersebut. Tanah juga merupakan istilah geografis, dan penggunaannya selalu dikaitkan dengan ruang atau tempat tertentu, sehingga karakteristiknya juga sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain. Oleh karena itu, kesesuaian atau kelayakan tanah untuk penggunaan tertentu juga bervariasi dari satu tempat ke tempat lain. (Naufalita, 2018).

Kalsifikasi penggunaan lahan pada skala 1:50000/ 1:25000 dibagi menjadi beberapa klasifikasi diantaranya:

1. Sungai
2. Bangunan atau permukiman
3. Sawah
4. Tegalan/ ladang
5. Perkebunan
6. Semak Belukar
7. Lahan Terbuka

II.6 Analisis Jaringan

Menurut (Supartoyo, 2014). Analisis ini terdiri dari empat analisis yaitu:

1. Analisis Rute (*Route Analysis*)
Analisis ini dapat menentukan rute optimal dimana terdapat dua atau lebih titik yang harus dilewati. Penentuan rute optimal tersebut dapat berdasarkan jarak, waktu ataupun indikator lainnya. Analisis Area Layanan (*Service Area Analysis*) Analisis ini memperlihatkan area pelayanan fasilitas. Analisis ini memasukkan jaringan jalan sebagai dasar perhitungan untuk menentukan batas pelayanan suatu fasilitas.
2. Analisis Fasilitas Terdekat (*Closest Facility Analysis*)
Analisis ini merupakan analisis ketiga yang terdapat pada ekstensi *Network Analysis* dimana kita bisa menentukan fasilitas terdekat dari suatu titik. Untuk menjalankan analisa ini kita memerlukan dua jenis data yaitu asal dan tujuan (asal dan tujuan dapat memiliki data yang sama jika kita ingin mencari fasilitas lain yang terdekat). Fasilitas terdekat yang dicari bisa lebih dari fasilitas, tergantung kebutuhan analisa.
3. Analisis Asal – Tujuan (*Origin – Destination Analysis*)
Analisa keempat yang dapat dilakukan pada *Network Analysis* ialah *O – D Matrix Analysis*, jika kita ingin melihat jarak tempuh, waktu yang dibutuhkan dan lainnya antara tiap pasangan titik asal dan tujuan.

II.7 Penentuan Sampel

Menurut (Sugiyono, 2013) terdapat dua jenis teknik penentuan sampel yaitu *Probability sampling*

dan *Non Probability sampling*. *Probability sampling* dibagi menjadi 4 macam yaitu:

1. *Simple Random Sampling*
2. *Proportionate Stratified Random Sampling*
3. *Disproportionate Stratified Random Sampling*
4. *Cluster Sampling* (Area Sampling)

Teknik pengambilan *non probability sampling* dibagi menjadi 6 yaitu:

1. *Sampling sistematis*
2. *Sampling kuota*
3. *Sampling incidental*
4. *Purposive sampling*
5. *Sampling jenuh*
6. *Snowball sampling*

Responden adalah sumber data utama yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang informasi harga transaksi atau harga penawaran baik untuk jual beli ataupun sewa bidang tanah. Responden yang dapat dipilih adalah sebagai berikut:

1. Harga transaksi yaitu:
 - a. Pemilik tanah yang baru melakukan transaksi
 - b. Real estate agent / broker
 - c. Penyewa bidang tanah atau properti
2. Harga penawaran yaitu:
 - a. Real estate agent/ broker
 - b. Developer
 - c. Pemilik tanah yang berniat menjual/menyewakan tanahnya
 - d. Notaris, lurah, aparat lainnya yang diyakini sebagai sumber terpercaya

III. Metodologi Penelitian

III.1 Alat dan Data Penelitian

Peralatan yang digunakan pada penelitian sebagai berikut:

1. Perangkat Keras
 - a. Laptop
 - b. Smartphone
 - c. Printer
2. Perangkat Lunak
 - a. Microsoft Office Word 2013
 - b. Microsoft Office Excel 2013
 - c. ArcGIS 10. 8
 - d. IBM SPSS Statistic 25
 - e. SW Maps

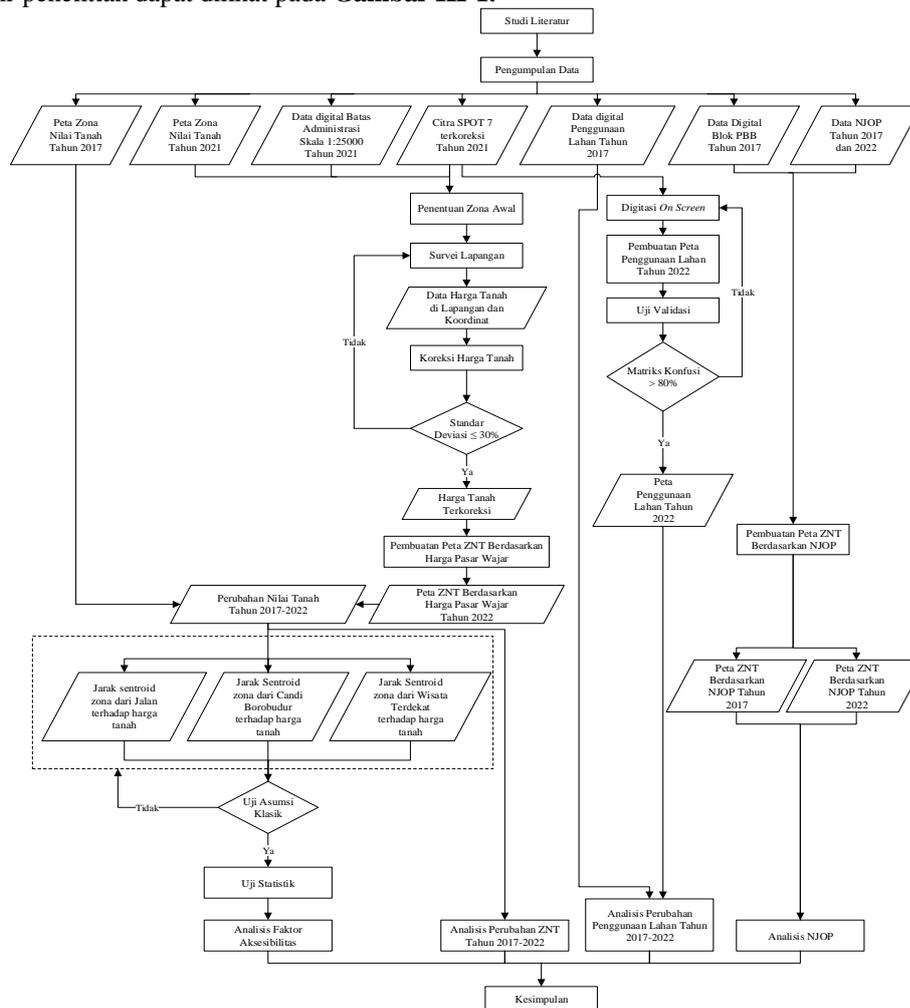
Bahan yang akan digunakan untuk menunjang penelitian ini yaitu:

1. Data sampel harga tanah pasar wajar di Kecamatan Borobudur yang diperoleh dari survei langsung di lapangan dengan kurun waktu 1 tahun.
2. Data digital Penggunaan Lahan Tahun 2017 skala 1:50.000 yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan ruang (DPUSDATARU) Jawa Tengah.

3. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun 2017 yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang.
4. Data digital Batas Administrasi Kecamatan Borobudur Tahun 2021 diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Magelang.
5. Data digital NJOP Tanah Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang tahun 2017 dan 2022 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Magelang.
6. Data digital Blok PBB Tahun 2017 yang didapat dari BPPKAD Kabupaten Magelang.
7. Citra SPOT-7 tahun 2021 yang sudah terkoreksi diperoleh dari Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN).
8. Data digital jaringan jalan Kecamatan Borobudur Tahun 2022 yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (DPUPR) Kabupaten Magelang.

III.2 Diagram Alir

Diagram alir penelitian dapat dilihat pada **Gambar III-1**.



Gambar III-1 Diagram Alir Penelitian

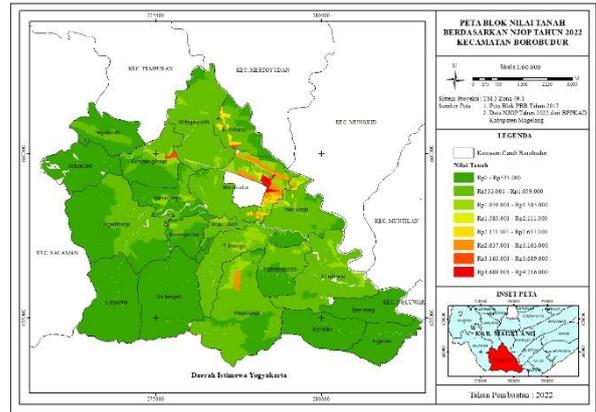
III.3 Pelaksanaan Penelitian

Tahapan pelaksanaan penelitian menurut diagram alir adalah sebagai berikut:

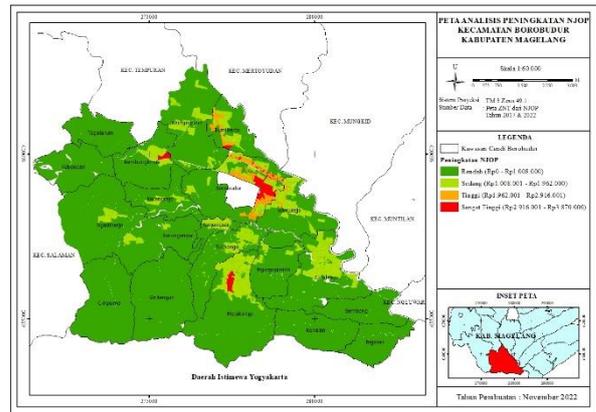
1. Pembuatan Peta Zona Awal
Penentuan zona awal untuk pembuatan Peta ZNT dilakukan menggunakan peta tata guna lahan Kecamatan Borobudur dan menggunakan referensi Peta ZNT Tahun 2021 yang diperoleh dari ATR/BPN Kantah Kabupaten Magelang.
2. Survei Lapangan
Kegiatan ini berupa mengumpulkan data-data lapangan yaitu sampel harga pasar yang didapat

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: dari transaksi harga tanah di Kecamatan Borobudur, dan koordinat lokasi tanah yang dapat diperoleh menggunakan alat sederhana yaitu aplikasi SW Maps.

- 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.



Gambar IV-2 Peta NJOP Tahun 2022 Kecamatan Borobudur

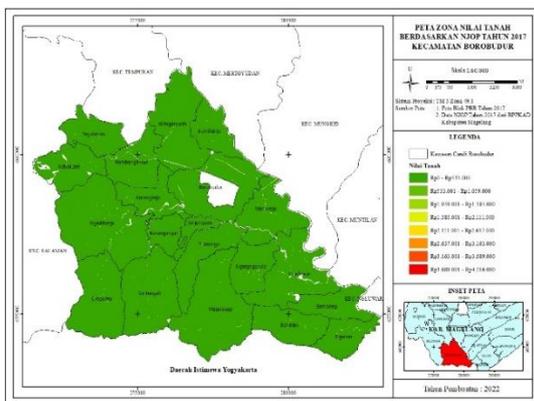


Gambar IV-3 Peta Perubahan NJOP Tahun 2017-2022

IV. Hasil dan Pembahasan

IV.1 Analisis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Borobudur

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui peningkatan nilai NJOP tahun 2017 dan 2022 di Kecamatan Borobudur. Peningkatan nilai NJOP ini terkait dengan pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur. Berdasarkan hasil peta, dapat dilihat bahwa nilai tanah dari tahun 2017 mengalami peningkatan yang signifikan. Nilai tanah di sekitar kawasan Candi Borobudur juga mengalami peningkatan dilihat dari warna peta yaitu hijau muda dari yang semula warna hijau tua. Berikut merupakan hasil peta ZNT berdasarkan nilai NJOP.



Gambar IV-1 Peta NJOP Tahun 2017 Kecamatan Borobudur

Nilai tanah terendah pada tahun 2017 berdasarkan NJOP adalah Rp7.150 dan nilai tertinggi yaitu Rp285.000. Nilai tanah terendah tahun 2022 berdasarkan NJOP adalah Rp48.000 dan nilai tertinggi yaitu Rp4.155.000. Area yang memiliki nilai tanah tinggi rata-rata terdapat di sekitar kawasan Candi Borobudur.

Untuk mempermudah analisis maka dapat menggunakan grafik seperti Gambar IV-4.



Gambar IV-4 Grafik Perubahan NJOP Tahun 2017-2022

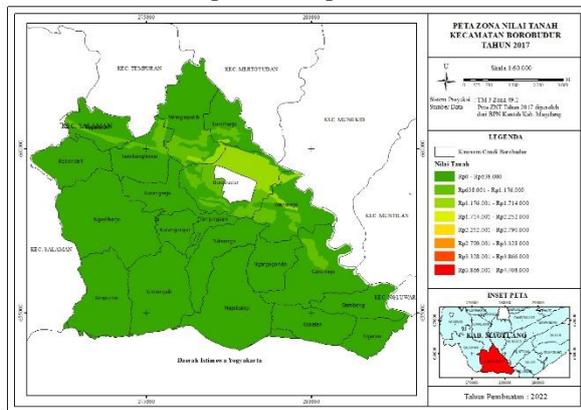
Dari grafik dapat dilihat bahwa kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tertinggi adalah di Desa Borobudur dengan kode desa 11. Rata-rata NJOP di Desa Borobudur sebesar Rp1.492.132,453 pada tahun 2022 dan Rp116.318,782 pada tahun 2017. Jadi di NJOP di Desa Borobudur mengalami peningkatan sebesar Rp1.375.813,671. Hal ini terjadi karena Desa

Borobudur memiliki situs wisata yaitu Candi Borobudur dan merupakan pusat Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur. Peningkatan NJOP terendah terjadi di Desa Kenalan dengan kode desa 5. Rata-rata NJOP di Desa Kenalan tahun 2017 sebesar Rp13.491,803 dan pada tahun 2022 meningkat menjadi Rp91.870,674. NJOP di Desa Kenalan mengalami peningkatan sebesar Rp78.378,870 dari tahun 2017. Hal ini terjadi karena lokasi Desa Kenalan yang terletak jauh dari area KSPN Borobudur sekitar 4.500 m dari kawasan Candi dan memiliki kontur lokasi perbukitan.

IV.2 Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Wajar Tahun 2017 dan 2022

IV.2.1 Analisis Peta ZNT Tahun 2017 Kecamatan Borobudur

Peta Zona Nilai Tanah tahun 2017 Kecamatan Borobudur diperoleh dari data sekunder Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang. Peta ZNT tahun 2017 dapat dilihat pada **Gambar IV-5**.

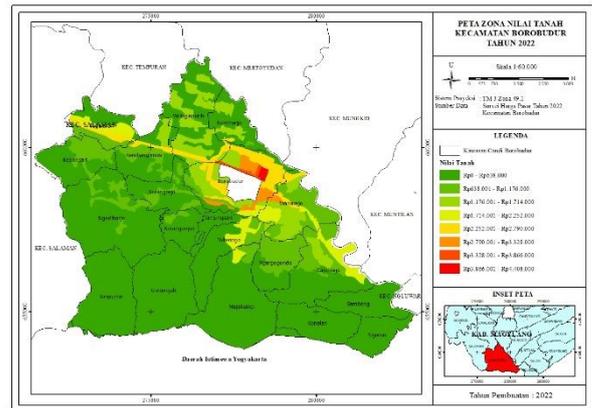


Gambar IV-5 Peta ZNT Tahun 2017 Kecamatan Borobudur

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.

IV.2.2 Analisis Peta ZNT Tahun 2022 Kecamatan Borobudur

Peta ZNT diatas terbentuk dari 74 zona dengan jumlah sampel sebanyak 379 sampel yang tersebar di Kecamatan Borobudur. Berdasarkan hasil pengolahan data survei harga pasar di Kecamatan Borobudur maka dihasilkan peta ZNT Tahun 2022 sebagai berikut:

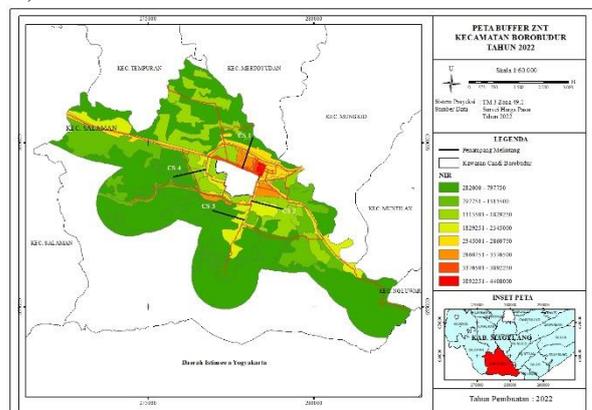


Gambar IV-6 Peta ZNT Tahun 2022 Kecamatan Borobudur

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. Rendahnya NIR di Desa Giritengah disebabkan karena Desa Giritengah memiliki kontur tempat yang tidak landai. Desa ini merupakan desa di daerah perbukitan yang ada di sebelah selatan Kecamatan 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.

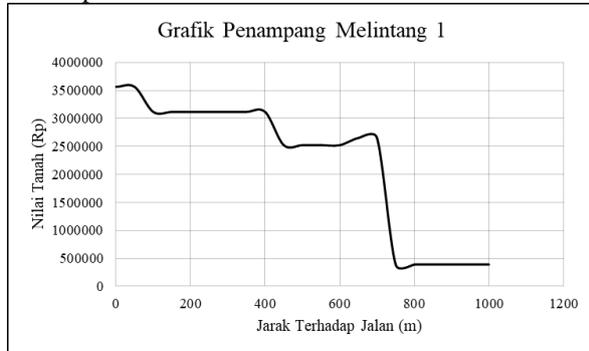
IV.2.3 Analisis Radius Jalan

Pada penelitian ini dilakukan juga analisis radius jalan terhadap harga tanah yang ada di Kecamatan Borobudur. Jalan yang digunakan adalah jalan kolektor yang bersumber dari Dinas PUPR Kabupaten Magelang Tahun 2021. Analisis ini terbagi menjadi tiga yaitu analisis nilai tanah buffer 250 m, 500 m, dan 1 km.



Gambar IV-7 Peta Buffer Jalan Zona Nilai Tanah Penampang melintang 1 berada di sebelah utara kawasan Candi Borobudur tepatnya di Jalan Syailendra dan Jalan Medang Kamulan. Pada radius 250 m hampir

semua zona termasuk kedalam radius, kecuali zona 20, zona 21, zona 22, zona 23, zona 53, zona 62, zona 66, zona 67, zona 68, dan zona 74. Zona-zona tersebut terletak diluar radius 250 m dari jalan kolektor. Analisis menggunakan grafik digunakan untuk memudahkan analisis perbedaan nilai tanah pada radius 250 m, 500 m, dan 1000 m. Grafik penampang melintang 1 dapat dilihat pada **Gambar IV-8**.

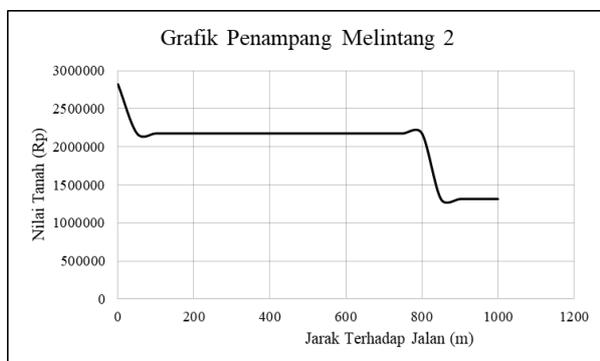


Gambar IV-8 Grafik Penampang Melintang 1

Dari grafik penampang melintang 1 terlihat bahwa tanah yang terletak dekat dengan jalan memiliki nilai tanah yang tinggi, tanah yang letaknya jauh dari jalan memiliki nilai tanah yang cenderung rendah. Semakin dekat bidang tanah dengan jalan maka nilai tanah semakin besar. Begitu juga sebaliknya semakin jauh dari jalan, maka nilai tanah semakin rendah.

Penampang melintang 2 terletak dibagian timur dari kawasan Candi Borobudur tepatnya di Jalan Badrawati. Di Jalan Badrawati nilai tanah di sekitar jalan ini cenderung tinggi yaitu Rp2.822.000 tepatnya di zona 59 Desa Borobudur dan semakin ke timur nilai tanahnya semakin rendah yaitu Rp1.315.000 tepatnya di zona 28 Desa Wanurejo.

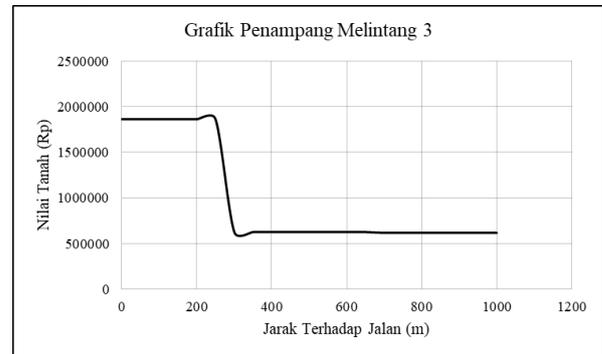
Dari grafik penampang melintang 2 terlihat bahwa tanah yang terletak dekat dengan jalan memiliki nilai tanah yang tinggi, tanah yang letaknya jauh dari jalan memiliki nilai tanah yang cenderung rendah. Semakin dekat bidang tanah dengan jalan maka nilai tanah semakin besar. Begitu juga sebaliknya semakin jauh dari jalan, maka nilai tanah akan semakin rendah.



Gambar IV-9 Grafik Penampang Melintang 2

Penampang melintang 3 terletak di sebelah selatan kawasan Candi Borobudur. Penampang melintang 3 ini terletak di Jalan Badrawati. Nilai tanah yang berada di sekitar jalan ini memiliki nilai yang cukup tinggi yaitu Rp1.863.000 di zona 45 Desa

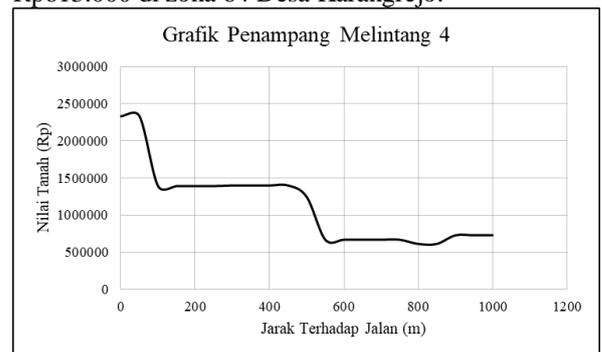
Tuksongo. Jarak 250 m lebih dari jalan memiliki nilai tanah Rp628.000 dan sampai pada radius 1000 m nilai tanahnya yaitu Rp619.000 di zona 44 Desa Tanjungsari. Semakin menjauh dari jalan, maka nilai tanah semakin rendah.



Gambar IV-10 Grafik Penampang Melintang 3

Dari grafik penampang melintang 3 terlihat bahwa tanah yang terletak dekat dengan jalan memiliki nilai tanah yang tinggi, tanah yang letaknya jauh dari jalan memiliki nilai tanah yang cenderung rendah. Semakin dekat bidang tanah dengan jalan maka nilai tanah semakin besar. Begitu juga sebaliknya semakin jauh dari jalan, maka nilai tanah semakin rendah.

Penampang melintang 4 terletak di sebelah barat kawasan Candi Borobudur tepatnya adalah di Jalan Rakai Pikatan. Nilai tanah di radius 1000 m dari Jalan Rakai Pikatan cenderung beragam mulai dari tinggi sampai rendah. Tanah pada radius 250 m memiliki nilai yang tinggi yaitu Rp2.333.000 di zona 16 Desa Borobudur sampai dengan Rp1.392.000 di zona 15 Desa Borobudur. Dalam radius 500 m tanah semakin rendah yaitu pada nilai sebesar Rp1.400.000 di zona 17 Desa Borobudur dan Rp689.000 di zona 18. Pada radius 1000 m nilai tanah juga semakin rendah yaitu Rp613.000 di zona 64 Desa Karangrejo.

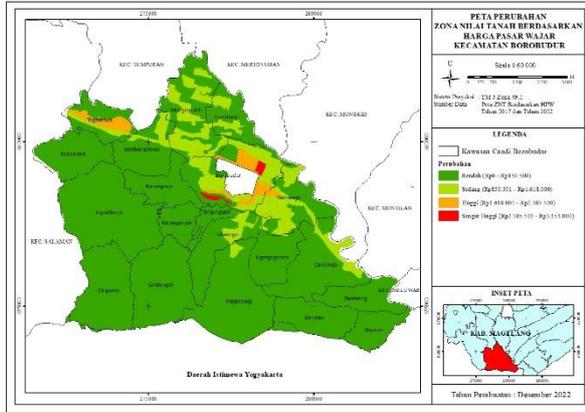


Gambar IV-11 Grafik Penampang Melintang 4

Dari grafik penampang melintang 4 terlihat bahwa tanah yang terletak dekat dengan jalan kolektor memiliki nilai tanah yang tinggi, tanah yang letaknya jauh dari jalan memiliki nilai tanah yang cenderung rendah. Semakin dekat bidang tanah dengan jalan maka nilai tanah semakin besar. Begitu juga sebaliknya semakin jauh dari jalan, maka nilai tanah akan semakin rendah. Hal itu ditandai dari grafiknya yaitu jarak yang kecil memiliki grafik yang tinggi dan jarak yang besar grafiknya semakin menurun.

IV.2.4 Analisis Perbandingan ZNT Tahun 2017 dan ZNT Tahun 2022

Analisis perbandingan ini menggunakan data ZNT tahun 2017 dan data ZNT tahun 2022. Menurut (Naufalita, 2018) klasifikasi perubahan dibagi menjadi 4 yaitu rendah, sedang, tinggi dan sangat tinggi. Peta perubahan nilai tanah dapat dilihat pada **Gambar IV-12**.



Gambar IV-12 Peta Perubahan ZNT Tahun 2017-2022 Kecamatan Borobudur

Perubahan nilai tanah tertinggi yaitu berada pada zona 11 Desa Borobudur dapat dilihat pada Gambar IV-17. Zona 11 yang terletak di Desa Borobudur mengalami kenaikan nilai tanah tertinggi yaitu sebesar Rp3.153.000, 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. Zona 53 mengalami perubahan nilai tanah terendah sebesar Rp83.000 yang semula Rp199.000 berubah menjadi Rp282.000. Hal ini dapat terjadi karena zona 53 letaknya jauh dari kawasan Candi Borobudur yaitu 4 kilometer dari kawasan Candi Borobudur. Zona ini juga tidak dilintasi oleh jalan kolektor

IV.3 Analisis Faktor Aksesibilitas dan Perubahan Penggunaan Lahan

IV.3.1 Analisis Faktor Aksesibilitas

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 berjumlah 74 titik.

Tabel IV-1 Hasil Uji Korelasi

	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

IV.3.2 Analisis Faktor Perubahan Lahan Terhadap Perubahan Nilai Tanah

Dalam mengetahui besar pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah, penulis menggunakan 10 titik uji yang tersebar di perubahan penggunaan lahan Kecamatan Borobudur yang hasilnya dapat dilihat pada **Tabel IV-2**.

Tabel IV-2 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

Kelas permukiman merupakan kelas dengan penambahan paling besar. Dari tabel dapat dilihat bahwa nilai tanah dari tahun 2017 ke tahun 2022 meningkat. Berdasarkan titik uji, titik perubahan nilai tanah menjadi permukiman yang memiliki tingkat perubahan NIR terbesar yaitu titik 2. Pada tahun 2017 nilai tanah pada titik 2 yang berupa tegalan memiliki NIR Rp177.000 dan berubah kelas menjadi permukiman. Sehingga NIR di titik 2 tahun 2022 meningkat 377,40 % menjadi Rp845.000. Titik perubahan 2 ini terletak di Desa Kembanglimus. Hal ini dapat terjadi karena lahan yang berubah memiliki letak yang strategis yaitu dekat dengan jalan kolektor Jalan Raya Borobudur sekitar 80 m. Perubahan NIR terkecil terjadi pada titik 7 yang terletak di Desa Candirejo. Pada titik ini hanya mengalami peningkatan sebesar 68,46% dari NIR Rp428.000 menjadi Rp721.000. hal ini disebabkan karena letak objek yang lumayan jauh dari jalan kolektor Jalan Wanurejo sekitar 1 km dari jalan. Titik ini juga jauh dari Kawasan Candi Borobudur yaitu sekitar 2 km.

V. Kesimpulan dan Saran

V.1 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 tertingginya yaitu Rp285.000 di Desa Borobudur. Nilai tanah terendah tahun 2022 berdasarkan NJOP adalah Rp48.000 tepatnya di Desa Kebonsari dan nilai tertingginya 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.

V.2 Saran

Berdasarkan pada penelitian yang telah dilaksanakan, terdapat saran-saran untuk penelitian selanjutnya agar lebih baik diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan penelitian selanjutnya dapat menggunakan variabel lain seperti keterangan atau ketinggian lokasi bidang tanah karena akan berdampak pada nilai tanah yang ada.

2. Sebaiknya analisis aksesibilitas selanjutnya menggunakan jaringan jalan dengan memperhatikan waktu.
3. Penelitian selanjutnya sebaiknya menganalisis mengenai pola kenaikan nilai tanah dari NJOP dan harga pasar wajar.

DAFTAR PUSTAKA

Pustaka dari Buku dan Jurnal Penelitian:

- Lazuardi, M. S. (2020). *Analisis Spasial Perubahan Bangunan Terhadap Nilai Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) (Studi Kasus: Kelurahan Tembalang)*. Jurnal Geodesi Undip.
- Naufalita, A. (2018). *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.
- Roni, A. J. (2022). *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Adanya Wisata Tahun 2018-2020 Di Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang*. Jurnal Geodesi Undip.
- Sodiq, G. N. (2019). *Analisis Perbedaan Nilai Wajar Terhadap NJOP dan Nilai Pasar Properti Suatu Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Secara Spasial*. Jurnal Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Supartoyo, Y. H. (2014). *Model Transportasi Makroskopik: Analisis Jaringan (Studi Kasus: Kota Surabaya)*. Bogor: Fakultas Ekonomi dan Manajemen IPB.

Pustaka dari Undang-undang:

- Pemerintah Indonesia. 2014. Peraturan Presiden (Perpres) No.58 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Borobudur dan Sekitarnya. Jakarta: Sekretariat Kabinet RI

Pustaka dari Website:

- <https://bpiw.pu.go.id/article/detail/pemerintah-mulai-susun-itmp-kspn-borobudur>. Diakses pada 12 Desember 2022.