

Kajian Karakteristik Tata Guna Lahan dan Harga Tanah pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan

M. Zaenuddin¹

¹ Universitas Sebelas Maret, Indonesia

Article Info:

Received: 02 April 2021
Accepted: 23 November 2021
Available Online: 30
December 2021

Keywords:

Ribbon Development;
Kawasan Perdagangan; Harga
Tanah; Tata Guna Lahan

Corresponding Author:

Muhammad Zaenuddin
Sebelas Maret University,
Surakarta, Indonesia
Email:
muhammadzaenuddin.didin@gmail.com

Abstract: *The economic growth of an area is closely related to population growth. The increasing population growth has implications for the level of economic activity of the people. Economic activity in an area can spread or agglomerate at certain points. Its growth can also be organic as is the case in the Trading Area in Muntilan District. This area extends along the primary arterial road or Ribbon Development along Jogja-Magelang Streets which connects Magelang City, Magelang Regency, Special Region of Yogyakarta. Trading areas are in the form of traditional markets, modern markets, shops, markets, squares, minimarkets, and others. Around this area, it is also equipped with various basic infrastructure and supporting facilities to meet the daily needs of society such as religious facilities, educational facilities, government facilities and public services, open space facilities, and important transportation objects. This is why it is interesting to examine the relationship between land use and the price of land offered in this trading area in Muntilan District. The method used in this study uses quantitative approaches with data obtained through observation, secondary surveys, and interviews through questionnaires. The analysis used is descriptive method and applies a superimpose process in the Geospatial Information System or Overlay. The results showed that the type of land use and the distance to the trading area determine variations in land prices.*

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a
Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

How to cite (APA 6th Style):

Muhammad Zaenuddin. (2021). Kajian Karakteristik Tata Guna Lahan dan Harga Tanah pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan. *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 10(4), 291–300.

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi suatu kawasan erat kaitannya dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk atau dapat pula diartikan sebagai dinamika penduduk merupakan suatu perubahan penduduk dari waktu ke waktu yang disebabkan karena adanya peristiwa atau kejadian yang berdampak pada kuantitas kependudukan. Pertambahan penduduk tidak dapat dipungkiri berdampak pada meningkatnya ragam kegiatan atau intensitas ekonomi yang dilakukan oleh masyarakat pada suatu lingkup wilayah. Hal ini sudah barang tentu bahwa meningkatnya ragam kegiatan berdampak pada kebutuhan ruang. Ruang dapat dijabarkan sebagai suatu tempat yang menjadi lokasi yang tepat dimana setiap elemen fisik cenderung berada (Ven, 1980). Hal tersebut dapat diartikan pula bahwa kegiatan ekonomi membutuhkan wadah atau ruang fisik berupa lahan/tanah dimana kegiatan ekonomi tersebut dapat dinaungi dalam keberlangsungannya.

Tanah merupakan suatu kebutuhan mutlak yang harus dipenuhi bagi setiap insan manusia. Selain penggunaan tanah sebagai suatu wadah kegiatan ekonomi. Ruang harus mengakomodasi kebutuhan penduduk baik sebagai penunjang kegiatan ekonomi maupun untuk kegiatan lain seperti halnya untuk pemenuhan kesehatan, pendidikan, peribadatan, sosial budaya, pemerintahan dan pelayanan umum serta ruang terbuka. Di suatu wilayah kegiatan ekonomi dapat tersebar/*scatter* maupun terkumpul dalam suatu lokasi atau kawasan tertentu (aglomerasi). Tentu hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor termasuk

didalamnya terkait dengan penyediaan fasilitas untuk kebutuhan dan kemaslahatan umum. Terjadinya suatu konsentrasi kegiatan yang didukung dengan berbagai fasilitas pendukung pada suatu wilayah berdampak pada kebutuhan tanah yang semakin tinggi sehingga berdampak pula kuantitas penyediaan tanah. Kuantitas permintaan dan kebutuhan tanah yang tinggi cenderung berdampak pada tingkat kisaran harga yang ditawarkan. Namun hal ini bergantung pada faktor-faktor lain yang mempengaruhinya.

Gejala serta fenomena yang terjadi kemudian ditelisik dan ditelusuri lebih lanjut secara riil pada suatu Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan. Kawasan ini memiliki karakteristik perdagangan yang bersifat ribbon atau memanjang mengikuti ruas jalan arteri primer yang menghubungkan Kota Magelang, Kabupaten Magelang, dengan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Jalan Jogja-Magelang. Sepanjang jalan ini dapat ditemui beragam aktivitas ekonomi baik informal maupun formal seperti pasar tradisional, pasar modern, pertokoan, plaza dan juga tersebar pedagang informal seperti PKL (Pedagang Kaki Lima). Selain kawasan perdagangan ini bersifat ribbon, juga memiliki karakteristik lain yaitu klaster, artinya bahwa kegiatan perdagangan mengelompok sesuai dengan jenisnya. Sebagai contoh, aktivitas jual beli ponsel akan mengelompok dalam satu lokasi, begitu pula dengan pakaian, makanan, minuman, dan lain sebagainya. Di sekitar kawasan ini terdapat beragam fasilitas umum seperti sarana pendidikan antara lain SD, SMP, dan SMA, sarana kesehatan yaitu Puskesmas, Poliklinik, dan Rumah Sakit, sarana peribadatan meliputi Masjid, Musala, Gereja, dan Klenteng, sarana ruang terbuka yaitu Taman Bambu Runcing, serta sarana objek vital transportasi yaitu Terminal dr. Prajitno Muntilan.

Gejala atau fenomena yang terjadi pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan berupa ribbon development dan guna lahan campuran merupakan hal yang melatarbelangi penulis untuk melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut lagi, selain belum pernah ada yang membahas terkait hal ini maka urgen untuk diketahui bagaimana korelasi atau hubungan karakteristik penggunaan lahan pada kawasan perdagangan di Kecamatan Muntilan dengan rentang harga yang ditawarkan melalui suatu Zona Nilai Tanah.

2. DATA DAN METODE

2.1. Lokus Penelitian

Lokus penelitian berkonsentrasi pada kawasan perdagangan di Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang. Penentuan lokus penelitian didasarkan pada karakteristik yang menonjol yaitu perdagangan dan jasa yang tumbuh subur di sepanjang Jalan Pemuda, yang menghubungkan Kabupaten Semarang, Kabupaten Magelang, dan Kabupaten Sleman. Kawasan ini memiliki ragam infrastruktur dasar permukiman, terkait dengan sarana perdagangan dan jasa antara lain berupa toko, pertokoan, pusat perbelanjaan tradisional dan modern.

2.2. Pengumpulan Data

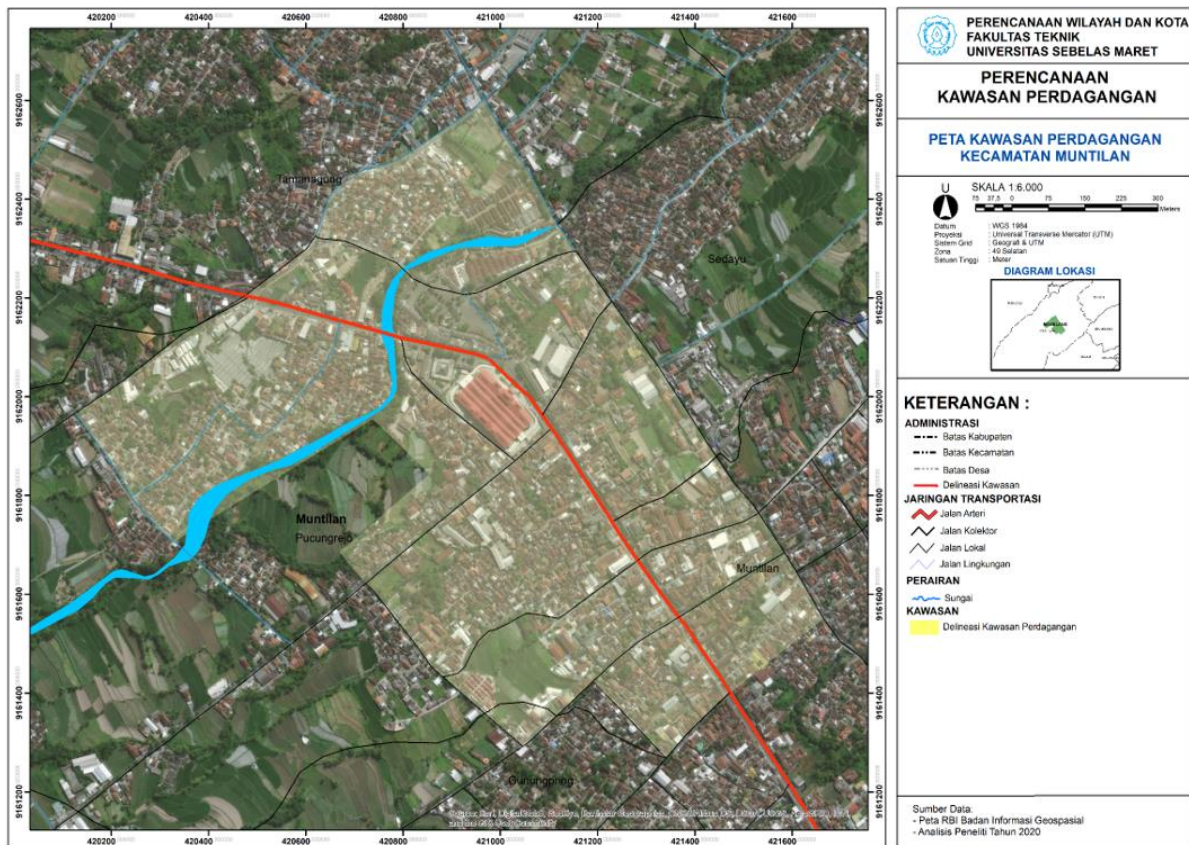
Kajian berupa penelitian yang bertujuan untuk mengetahui karakteristik tata guna lahan dan harga tanah kawasan perdagangan di Kecamatan Muntilan ini menggunakan metode penelitian dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian dengan metode kuantitatif merupakan suatu metode yang mengolah data data berupa angka untuk kemudian dianalisis. Metode ini menghasilkan suatu konklusi dari penelitian yang dilakukan melalui keterkaitan antar fenomena kuantitatif sehingga menghasilkan suatu pernyataan yang rasional. Data dalam penelitian yang akan dilakukan bersifat data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh melalui pengamatan secara langsung atau observasi pada objek studi dan menghimpun informasi melalui penyebaran kuesioner kepada masyarakat di kawasan studi secara daring. Adapun data sekunder yaitu data zona nilai tanah diperoleh dari instansi yang terkait dengan penelitian yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

2.3. Analisis Data

Adapun analisis yang digunakan adalah analisis dekriptif dan analisis superimpose/overlay. Analisis deskriptif adalah suatu cara dalam meneliti objek (Nazir, 2005: 54). Hal ini digunakan untuk menjelaskan data dan informasi yang telah diperoleh dilapangan melalui observasi dan kuesioner secara daring. Proses *superimpose* pada analisis digunakan untuk mengetahui hubungan yang terjadi pada ragam penggunaan

lahan kawasan perdagangan di Kecamatan Muntilan dengan rentang harga tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah.

Gambar 1. Peta Wilayah Penelitian (Analisis, 2020)



3. HASIL DAN PEMBAHASAN

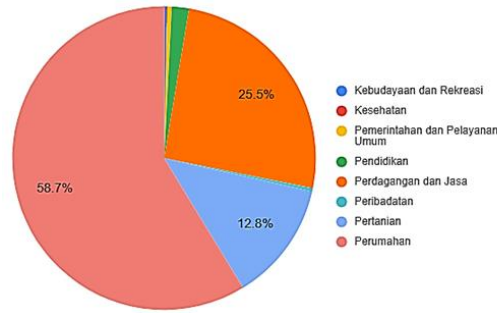
Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan terwujud dari adanya aktivitas manusia terhadap fisik lingkungan di permukaan bumi. Guna lahan mengacu kepada fungsi lahan bagi aktivitas kehidupan manusia. Penggunaan lahan eksisting didapatkan melalui survei primer dengan bantuan citra satelit. Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan memiliki luas sebesar 93,5779 Ha. Dengan luasan tersebut kawasan ini memiliki berbagai macam guna lahan, seperti perumahan, perdagangan dan jasa, pendidikan, peribadatan, kesehatan, kebudayaan, dan persawahan. Secara khusus di Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan, penggunaan lahan didominasi oleh pemukiman dengan kepadatan rendah dan perdagangan jasa. Penggunaan Lahan Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan dapat dirincikan melalui tabulasi dan diagram persentase

Tabel 1. Penggunaan Lahan Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (Analisis, 2020)

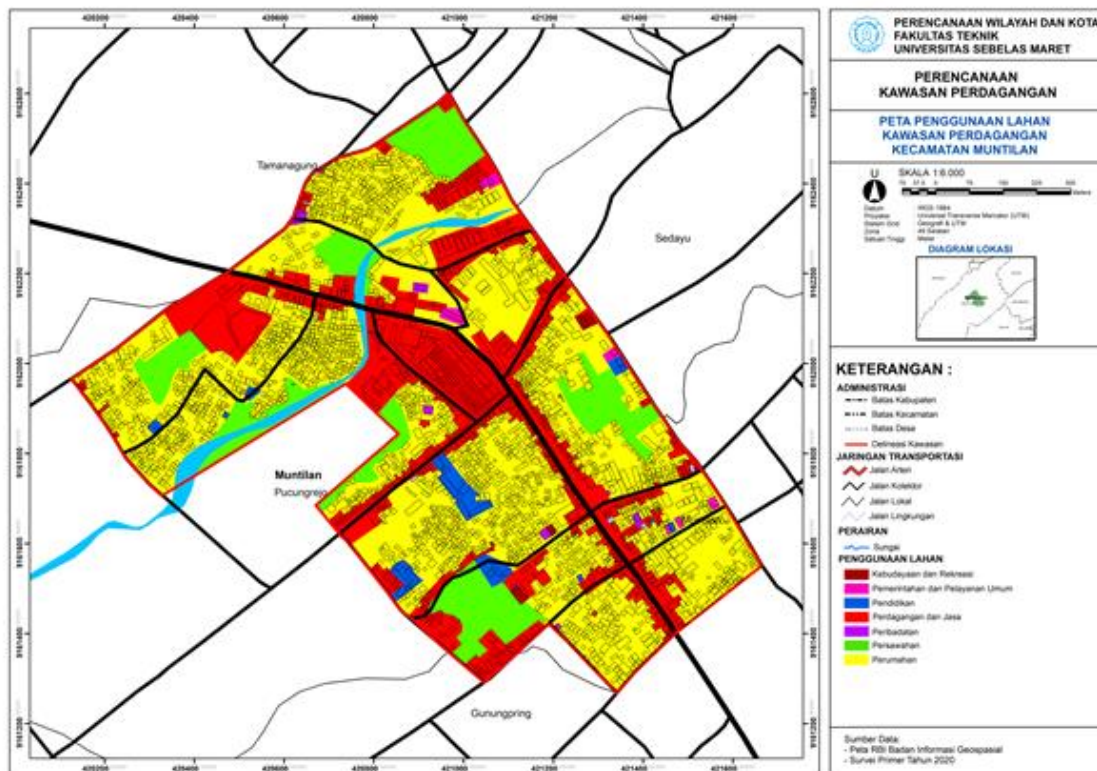
Jenis	Luas (Ha)
Pendidikan	1,72
Kesehatan	0,06
Perumahan	54,93
Perdagangan dan Jasa	23,89
Pertanian	11,93
Peribadatan	0,33
Kebudayaan Dan Rekreasi	0,24
Pemerintahan dan Pelayanan Umum	0,44

Gambar 1. Diagram Penggunaan Lahan Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (Analisis, 2020)



Dari tabel 1 dapat dilihat bahwa penggunaan lahan di Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan didominasi oleh Perumahan seluas 54,9343 Ha setara dengan 58,70% dari total keseluruhan penggunaan lahan di Kawasan, kemudian diikuti oleh guna lahan Perdagangan dan Jasa dengan luas 23,8944 Ha setara dengan 25,53% dari total keseluruhan penggunaan lahan. Sedangkan penggunaan lahan yang memiliki luas paling sedikit adalah Kesehatan dengan luas 0,0661 Ha atau setara dengan 0,07% dari total luas penggunaan lahan di Kawasan ini, adapun penggunaan lahan sebagai Ruang Terbuka, Olahraga, dan Rekreasi belum terdapat di kawasan ini. Berikut merupakan peta penggunaan lahan eksisting Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan

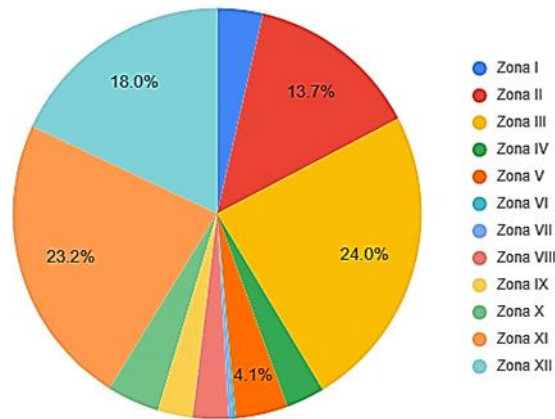
Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (Analisis, 2020)



Zona Nilai Tanah

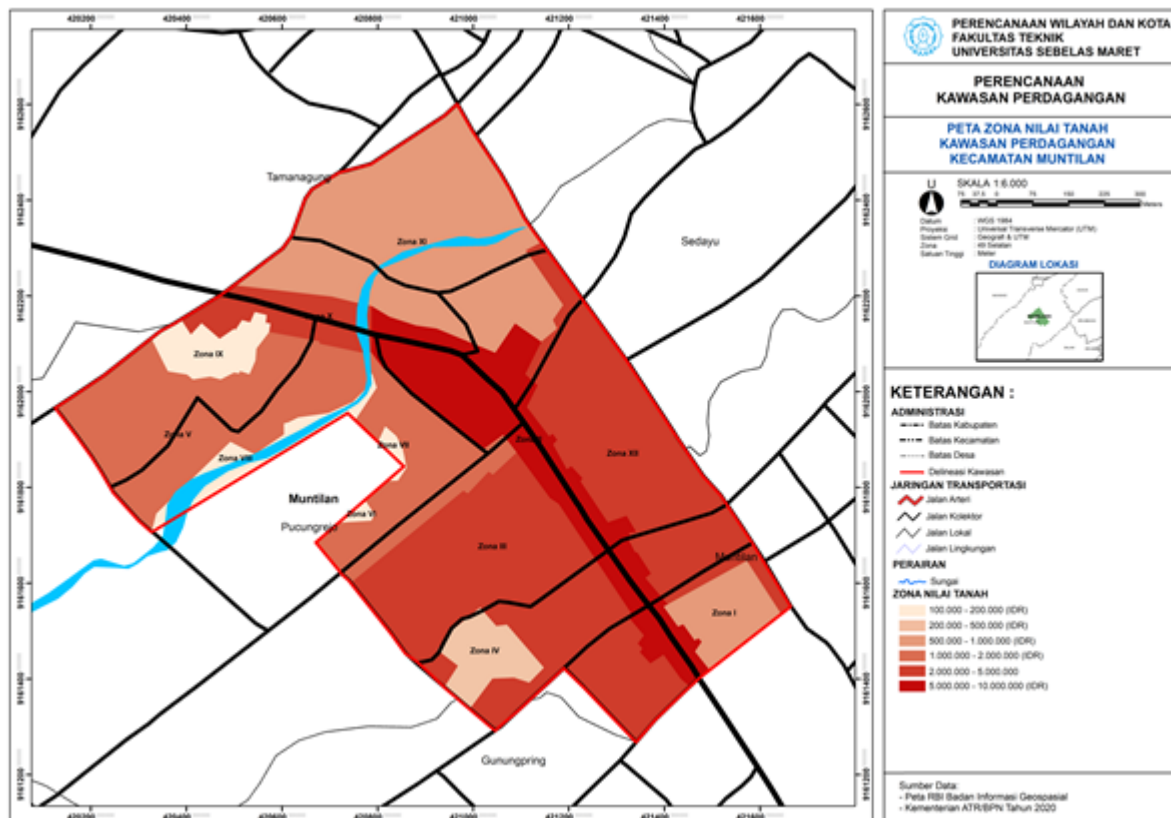
Nilai tanah pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan cukup beragam terbagi atas 6 (enam) kategori dengan 12 (dua belas) zona. Adapun data ini diperoleh melalui situs resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tahun 2020. Zona Nilai Tanah Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan dapat dirincikan melalui tabulasi dan diagram persentase tabel 2 dan gambar 3.

Gambar 3. Diagram Zona Nilai Tanah Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (Kementerian ATR/BPN, 2020)



Adapun dibawah ini merupakan Peta Zona Nilai Tanah pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan:

Gambar 4. Peta Zona Nilai Tanah (Kementerian ATR/BPN, 2020)



Tabel 2. Zona Nilai Tanah Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (Kementerian ATR/BPN, 2020)

Zona	Nilai Tanah (IDR)	Luas (Ha)
Zona I	500.000 - 1.000.000	2,80
Zona II	5.000.000 - 10.000.000	10,67
Zona III	2.000.000 - 5.000.000	18,67
Zona IV	200.000 - 500.000	2,37
Zona V	1.000.000 - 2.000.000	3,22
Zona VI	100.000 - 200.000	0,17
Zona VII	100.000 - 200.000	0,26
Zona VIII	100.000 - 200.000	2,19
Zona IX	100.000 - 200.000	2,14
Zona X	2.000.000 - 5.000.000	3,22
Zona XI	500.000 - 1.000.000	18,01
Zona XII	2.000.000 - 5.000.000	14,01

Hasil Kuesioner

Kuesioner diberikan kepada 50 (lima puluh) orang responden terkait dengan kondisi eksisting sarana pada kawasan dan karakteristik nilai tanah. Kuesioner ini disebarluaskan secara daring melalui pemanfaatan media sosial antara lain adalah WhatsApp, Facebook, serta Instagram. Hasil atau tanggapan responden terhadap kuesioner yang diberikan terkait dengan kondisi eksisting Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan dapat dirincikan dalam tabel 3.

Tabel 3. Hasil Kuesioner terkait Kondisi Eksisting Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (Analisis, 2020)

No	Pertanyaan	Tanggapan
1	Keberadaan sarana perdagangan dan jasa di sepanjang Jalan Pemuda berdampak pada tingkat perekonomian masyarakat sekitar	100 % dari total responden menyatakan "Ya"
2	Kawasan perdagangan di Muntilan dekat/terjangkau dengan Sarana Pendidikan	94 % dari total responden menyatakan "Ya" dan 6% menyatakan "Tidak"
3	Kawasan perdagangan di Muntilan dekat/terjangkau dengan Sarana Peribadatan	92 % dari total responden menyatakan "Ya" dan 8% menyatakan "Tidak"
4.	Kawasan perdagangan di Muntilan dekat/terjangkau dengan Sarana Ruang Terbuka Hijau	50 % dari total responden menyatakan "Ya" dan 50% menyatakan "Tidak"
5.	Kawasan perdagangan di Muntilan dekat/terjangkau dengan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum	76 % dari total responden menyatakan "Ya" dan 24% menyatakan "Tidak"
6.	Kawasan perdagangan di Muntilan dekat/terjangkau dengan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi	58 % dari total responden menyatakan "Ya" dan 42 % menyatakan "Tidak"
7.	Kawasan perdagangan di Muntilan terintegrasi dengan moda transportasi umum	96 % dari total responden menyatakan "Ya" dan 4 % menyatakan "Tidak"
8.	Seiring dengan perkembangan aktivitas perekonomian di kawasan Muntilan ini apakah berdampak buruk pada pergerakan dan lalu lintas kawasan	82 % dari total responden menyatakan "Ya" dan 18 % menyatakan "Tidak"

Adapun hasil atau tanggapan responden terhadap kuesioner yang diberikan terkait dengan karakteristik nilai tanah Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan dapat dirincikan dalam tabel 4.

Tabel 4. Hasil Kuesioner terkait Karakteristik Nilai Tanah Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (Analisis, 2020)

No	Pertanyaan	Tanggapan
1.	Sarana apa yang masih kurang atau belum tersedia	0% dari total responden menyatakan Sarana Pendidikan 6% dari total responden menyatakan Sarana Pendidikan 12% dari total responden menyatakan Sarana Kesehatan 22% dari total responden menyatakan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum 66% dari total responden menyatakan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi 74% dari total responden menyatakan Sarana Ruang Terbuka Hijau
2.	Faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kawasan Perdagangan Kecamatan Muntilan	2,1 % dari total responden menyatakan Struktur tanah dan sumber air 2,1 % dari total responden menyatakan Peraturan dan Kebijakan 52,1% dari total responden menyatakan Jarak antar fasilitas umum 68,8% dari total responden menyatakan Guna lahan dan bangunan 77,1 % dari total responden menyatakan Lokasi
3	Kawasan perdagangan mana yang memiliki nilai tanah yang tinggi	0,0 % dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Pasar Kayu 8 % dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Pasar Hewan 32% dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Plaza Muntilan 68,8% dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Pasar Muntilan 77,1 % dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Laris Toserba
4	Apabila memiliki tanah/lahan di Kawasan Perdagangan Muntilan, apa yang akan Anda lakukan?	2 % dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Pasar Kayu 2 % dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Pasar Hewan 4% dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Plaza Muntilan 4% dari total responden menyatakan Kawasan sekitar Pasar Muntilan 88% dari total responden menyatakan Difungsikan sebagai perdagangan dan jasa

Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan memiliki pola pembangunan yang linear mengikuti jalan arteri Jogja-Magelang yang menghubungkan Kota Magelang, Kabupaten Magelang, dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal tersebut ditandai dengan pembangunan yang cenderung mengikuti ruas/koridor jalan tersebut. Penggunaan lahan disekitar ruas jalan Jogja-Magelang ini didominasi oleh perdagangan dan jasa. Adapun secara keseluruhan kawasan ini memiliki karakteristik tata guna yang beragam diantaranya sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, pertanian, pemerintahan dan pelayanan umum serta kebudayaan dan rekreasi, walaupun kawasan ini merupakan kawasan perdagangan namun penggunaan lahannya tetap didominasi oleh perumahan, sedangkan penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa menempati urutan kedua. Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan memiliki sarana dan prasarana yang lengkap, namun fasilitas ruang terbuka, rekreasi, dan olahraga tidak terdapat di kawasan ini.

Zona Nilai Tanah yang didapatkan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang menunjukkan bahwa tanah memiliki rentang harga yang cukup beragam mulai dari yaitu Rp 100.000 hingga Rp 200.000, Rp 200.000

hingga Rp 500.000, Rp 500.000 hingga Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 hingga Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 hingga Rp 5.000.000, dan Rp 5.000.000 hingga Rp 10.000.000 yang dibagi atas 12 (dua belas zona). Setiap zona memiliki karakteristik dan ragam penggunaan lahan yang berbeda beda. Hal tersebut didapatkan dari overlay atau superimpose dari kedua data yang dapat dirincikan tabel 5.

Tabel 5. Zona Nilai Tanah dan Jenis Penggunaan Lahan (Analisis, 2020)

Zona	Nilai Tanah (IDR)	Jenis Penggunaan Lahan
Zona I	500.000 - 1.000.000	Perumahan, Perdagangan dan Jasa
Zona II	5.000.000 - 10.000.000	Pemerintahan dan Pelayanan Umum, Perumahan, Perdagangan dan Jasa, Kesehatan, Peribadatan
Zona III	2.000.000 - 5.000.000	Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, Perumahan, Kebudayaan dan Rekreasi, Peribadatan
Zona IV	200.000 - 500.000	Perdagangan dan Jasa, Persawahan, Pendidikan
Zona V	1.000.000 - 2.000.000	Perdagangan dan Jasa, Perumahan, Persawahan, Peribadatan, Kesehatan, Pendidikan
Zona VI	100.000 - 200.000	Perumahan, Persawahan
Zona VII	100.000 - 200.000	Perdagangan dan Jasa, Persawahan
Zona VIII	100.000 - 200.000	Perdagangan dan Jasa, Perumahan, Persawahan
Zona IX	100.000 - 200.000	Perdagangan dan Jasa, Perumahan, Persawahan
Zona X	2.000.000 - 5.000.000	Perdagangan dan Jasa, Perumahan, Persawahan
Zona XI	500.000 - 1.000.000	Perdagangan dan Jasa, Perumahan, Persawahan, Peribadatan, Kesehatan, Pemerintahan dan Pelayanan Umum
Zona XII	2.000.000 - 5.000.000	Perdagangan dan Jasa, Perumahan, Persawahan, Peribadatan, Kesehatan, Pendidikan, Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Dari tabel 5 dapat dijabarkan bahwa Zona I dengan nilai tanah Rp 500.000 – 1.000.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perumahan, perdagangan dan jasa, Zona II dengan nilai tanah Rp 5.000.000 – Rp 10.000.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai pemerintahan dan pelayanan umum, perumahan, perdagangan dan jasa, kesehatan, dan peribadatan, Zona III dengan nilai tanah Rp 2.000.000 – Rp 5.000.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa pendidikan, perumahan, kebudayaan dan rekreasi, dan peribadatan, Zona IV dengan nilai tanah Rp 200.000 - Rp 500.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa, persawahan, dan pendidikan. Zona V dengan nilai tanah Rp 1.000.000 – Rp 2.000.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, persawahan, peribadatan, kesehatan, dan pendidikan. Zona VI dengan nilai tanah Rp 100.000 – Rp 200.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perumahan dan persawahan, Zona VII dengan nilai tanah Rp 100.000 – Rp 200.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa dan persawahan, Zona VIII dengan nilai tanah Rp 100.000 – Rp 200.000 dengan jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, dan persawahan, Zona IX dengan nilai tanah Rp 100.000 – Rp 200.000 dengan jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, dan persawahan. Zona X dengan nilai tanah Rp 2.000.000 – Rp 5.000.000 dengan jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, dan persawahan, Zona XI dengan nilai tanah Rp 500.000 – Rp 1.000.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, persawahan, peribadatan, kesehatan, pemerintahan dan pelayanan umum, dan Zona XII dengan nilai tanah Rp 2.000.000 – Rp 5.000.000 memiliki jenis penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, persawahan, peribadatan, kesehatan, pendidikan, pemerintahan dan pelayanan umum. Korelasi atau hubungan zona nilai tanah dengan ragam jenis penggunaan lahan dapat dinyatakan bahwa zona yang memiliki nilai tanah tinggi memiliki kecenderungan ragam jenis penggunaan lahan yang tinggi pula, hal tersebut pun berlaku sebaliknya. Korelasi Zona Nilai Tanah dengan banyaknya jenis penggunaan lahan pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan (tabel 6). Zona Nilai Tanah selain dipengaruhi oleh ragam jenis penggunaan lahan, juga dipengaruhi oleh jarak terhadap Jalan Arteri Jogja-Magelang. Zona Nilai Tanah dengan Jarak terdekat terhadap Jalan Arteri (tabel 7).

Tabel 6. Korelasi Zona Nilai Tanah dan Banyaknya Jenis Penggunaan Lahan (Analisis, 2020)

Zona	Nilai Tanah (IDR)	Banyaknya Jenis Penggunaan Lahan
Zona I	500.000 - 1.000.000	2
Zona II	5.000.000 - 10.000.000	5
Zona III	2.000.000 - 5.000.000	5
Zona IV	200.000 - 500.000	3
Zona V	1.000.000 - 2.000.000	6
Zona VI	100.000 - 200.000	2
Zona VII	100.000 - 200.000	2
Zona VIII	100.000 - 200.000	3
Zona IX	100.000 - 200.000	3
Zona X	2.000.000 - 5.000.000	3
Zona XI	500.000 - 1.000.000	6
Zona XII	2.000.000 - 5.000.000	7

Tabel 7. Zona Nilai Tanah dan Jarak Terdekat Terhadap Jalan Arteri Jogja-Magelang (Analisis, 2020)

Zona	Nilai Tanah (IDR)	Jarak (m)
Zona I	500.000 - 1.000.000	35
Zona II	5.000.000 - 10.000.000	0
Zona III	2.000.000 - 5.000.000	34
Zona IV	200.000 - 500.000	239
Zona V	1.000.000 - 2.000.000	35
Zona VI	100.000 - 200.000	322
Zona VII	100.000 - 200.000	163
Zona VIII	100.000 - 200.000	64
Zona IX	100.000 - 200.000	200
Zona X	2.000.000 - 5.000.000	25
Zona XI	500.000 - 1.000.000	49
Zona XII	2.000.000 - 5.000.000	11

Dari tabel 7 dapat dijabarkan Zona II memiliki jarak terhadap Jalan Arteri 0 (nol) km dan merupakan Nilai Zona Tanah tertinggi dari kedua belas zona yang ada yaitu Rp 5.000.000 hingga Rp 10.000.000, diikuti dengan Zona XII dengan jarak 11 (sebelas) meter, Zona X 25 (dua puluh lima) meter, dan Zona III 34 (tiga puluh empat) meter dengan masing masing memiliki nilai tanah Rp 2.000.000 hingga Rp 5.000.000. Adapun Zona VI memiliki jarak terjauh dari Jalan Arteri yaitu 322 (tiga ratus dua puluh dua) meter dengan nilai tanah paling terendah yaitu Rp 100.000 hingga Rp 200.000. Maka hal tersebut dapat dinyatakan bahwa jarak mempengaruhi zona nilai tanah, dimana semakin dekat dengan Jalan Arteri maka memiliki kecenderungan nilai tanah yang lebih tinggi. Hal tersebut pula berlaku pula kebalikannya yaitu semakin jauh dengan Jalan Arteri maka memiliki kecenderungan nilai tanah yang lebih rendah.

Hasil dari penyebaran kuesioner yang dilakukan secara daring terkait dengan Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan menunjukkan bahwa tanggapan responden bahwa (1) keberadaan sarana perdagangan dan jasa di sepanjang Jalan Arteri Jogja Magelang atau biasa yang dikenal dengan Jalan Pemuda berdampak pada tingkat perekonomian masyarakat. (2) kawasan perdagangan di Muntilan terjangkau dengan sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, pemerintahan dan pelayanan umum, namun tidak terjangkau/tersedia dengan sarana kebudayaan dan rekreasi serta ruang terbuka. (3) perkembangan aktivitas perekonomian di Kawasan Perdagangan Muntilan akan berdampak buruk pada pergerakan lalu lintas kawasan. (4) faktor yang paling mempengaruhi nilai tanah pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan adalah lokasi, guna lahan bangunan, dan jarak antar fasilitas umum. (5) kawasan yang memiliki nilai tanah paling tinggi adalah disekitar Pasar Muntilan dan Laris Toserba, mengingat kedua lokasi ini berada di Zona II atau sepanjang Jalan Arteri Primer. Apabila responden memiliki tanah/lahan pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan maka akan cenderung difungsikan sebagai perdagangan dan jasa karena dinilai prospektus.

4. KESIMPULAN

Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan memiliki karakteristik perdagangan yang bersifat ribbon atau memanjang mengikuti ruas jalan arteri primer yang menghubungkan Kota Magelang, Kabupaten Magelang, dengan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Jalan Jogja-Magelang. Kawasan ini memiliki karakteristik tata guna lahan yang cukup beragam diantaranya adalah Kebudayaan dan Rekreasi, Pendidikan, Kesehatan, Peribadatan, Pemerintahan dan Pelayanan Umum, Persawahan, Perumahan, dan Perdagangan dan Jasa, dengan dominasi penggunaan lahan sebagai Perumahan diikuti dengan Perdagangan dan Jasa. Adapun penggunaan lahan yang paling sedikit yaitu Kesehatan dan pada kawasan ini tidak terdapat guna lahan sebagai Ruang Terbuka, Lapangan dan Olahraga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat korelasi atau hubungan antara karakteristik tata guna lahan yang ditandai dengan jumlah keragaman penggunaan lahan dengan nilai/harga tanah yang terdapat dalam Zona Nilai Tanah yang dipublikasikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Data menunjukkan semakin ragam suatu guna lahan maka nilai/harga tanah semakin tinggi, serta berlaku sebaliknya. Selain itu, hasil penelitian pun menunjukkan bahwa terdapat korelasi/hubungan antara jarak tiap-tiap penggunaan lahan terhadap Jalan Arteri Primer Jogja Magelang, dimana semakin jauh dengan pusat/jalan tersebut maka nilai/harga tanah pada Zona Nilai Tanah (ZNT) semakin rendah.

5. REFERENSI

- Arsyad, S. (1989). *Konservasi Tanah dan Air*. Bogor: UPT Produksi Media Informasi Lembaga Sumberdaya, IPB.
- Darmawan, R. (2005). *Sains di Sekitar Kita*. Jakarta: CV. Citramanunggal Pratama
- Fitriarestu S, Galuh., Suprayogi, Andri., & Sasmito, B. (2017). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah untuk Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi SIG. *Jurnal Geodesi Undip*,6, 18-25
- Giyarsih, S. R. (2017). Regional Management of Areas with Indications of Urban Sprawl in The Surrounding Areas of Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, Indonesia. *Indonesian Journal of Geography*, 49(1), 35–41.
- Inder S. A. R., Kaur, Gursharan., & Raj Kaur, R. (2018). Implications of Ribbon Development – A case of L.P.A. Jalandhar. *International Journal of Scientific Research and Review*,7, 30-37
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2018. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detil Tata Ruang
- Nazir, M. (2005). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Presyilia, L. (2002). *Studi Kajian Nilai Lahan*. Surabaya: Universitas Kristen Petra.
- Sadyohutomo, M. (2008). *Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Soemadi, H. 1994. *Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*. Yogyakarta: Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Triyani W. A., Betty, Parman, Satyanta., (2015). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Arah Fungsi Kawasan di Kabupaten Boyolali. *Geo-Image* 4,1, 1-7
- Ven, V. D. (1980). *Space in Architecture, the Evolution of a New Idea in The Theory and History of Modern Movement*. Amsterdam: Van Gorcum