



UNIVERSITAS DIPONEGORO

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

TUGAS AKHIR

ZEZEN SETIAWAN

21110118130086

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN TEKNIK GEODESI**

SEMARANG

APRIL 2023



UNIVERSITAS DIPONEGORO

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

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (Strata-1)

ZEZEN SETIAWAN

21110118130086

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN TEKNIK GEODESI**

SEMARANG

APRIL 2023

HALAMAN PERNYATAAN

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan benar.

Nama : Zezen Setiawan

NIM : 21110118130086

Tanda Tangan :



Tanggal : 20 Maret 2023

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : ZEZEN SETIAWAN
NIM : 21110118130086
Jurusan/Program Studi : TEKNIK GEODESI
Judul Tugas Akhir :

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

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Departemen Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing 1: Fauzi Janu Amarrohman, S.T., M.Eng. ()
Pembimbing 2: Hana Sugiastu Firdaus, S.T., M.T. ()
Penguji 1 : Arwan Putra Wijaya, S.T., M.T. ()
Penguji 2 : Shofiyatul Qoyimah S.T., M.S. ()

Semarang, 20 Maret 2023

Ketua Departemen Teknik Geodesi
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro


Df. A. M. Sabri, S.T., M.T.
NIP. 197703092008121001

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT karena perlindungan dan pertolongannya hingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik dan berjalan lancar.

Terima kasih kepada orangtua saya Bapak Darisman dan Ibu Intiyamah serta kakak saya mas Andri Prasetyo dan adik Vira yang telah memberi dukungan dan semangat dalam mengerjakan tugas akhir ini. Terima kasih juga kepada teman-teman Geodesi Undip angkatan 2018 yang sudah membantu selama proses perkuliahan maupun tugas akhir, suatu pengalaman dan pembelajaran baru dapat bertemu kalian yang banyak membagi ilmu disiplin geodesi.

Dari Abu Hurairah ra, Nabi SAW, bersabda: “Barang siapa yang melepaskan satu kesusahan seorang mukmin, pasti Allah akan melepaskan darinya satu kesusahan pada hari kiamat. Barang siapa yang menjadikan mudah urusan orang lain, pasti Allah akan memudahkannya di dunia dan di akhirat. Barang siapa yang menutupi aib seorang muslim, pasti Allah akan menutupi aibnya di dunia dan di akhirat. Allah senantiasa menolong hamba Nya selama hamba Nya itu suka menolong saudaranya”. (HR Muslim)

KATA PENGANTAR

Puji syukur bagi Tuhan Yang Maha Esa, Pencipta dan Pemelihara alam semesta, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini, meskipun proses belajar sesungguhnya tidak akan pernah berhenti. Tugas akhir ini tentunya bukanlah sebuah kerja individual dan akan sulit terlaksana tanpa bantuan banyak pihak, namun dengan penuh kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. L.M. Sabri, S.T., M.T. selaku Ketua Departemen Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. Bapak Fauzi Janu Amarrohman, S.T., M. Eng. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan serta arahannya dalam pelaksanaan tugas akhir ini hingga dapat terselesaikan.
3. Ibu Hana Sugiastu Firdaus, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan serta arahannya dalam pelaksanaan tugas akhir ini hingga dapat terselesaikan.
4. Bapak Dr. L.M. Sabri, S.T., M.T. selaku dosen wali yang senantiasa memberikan bimbingan perencanaan studi pada setiap semesternya dan selalu memberikan masukan serta dukungan moral dalam pelaksanaan proses studi.
5. Seluruh dosen Departemen Teknik Geodesi Universitas Diponegoro.
6. Seluruh staff tata usaha Departemen Teknik Geodesi Universitas Diponegoro.
7. Kedua orang tua bapak Darisman dan ibu Intiyamah serta kakak Andri Prasetyo, dan adik Navira Yuli S. yang telah mendukung dalam doa, moral, dan materi.
8. Angkatan 2018 teknik geodesi Undip yang telah membantu selama proses perkuliahan.
9. Anak Kos Bu Reno yang telah membantu selama proses perkuliahan di Semarang.
10. Seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan membantu kelancaran dalam penyusunan tugas akhir ini.

Akhirnya, penulis berharap agar penelitian ini bisa bermanfaat bagi siapapun dalam bidang pengetahuan khususnya pada disiplin ilmu geodesi.

Semarang, 27 Maret 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters and lines, positioned above the printed name.

Zezen Setiawan

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ZEZEN SETIAWAN
NIM : 21110118130086
Departemen/Program Studi : TEKNIK GEODESI/S1 TEKNIK GEODESI
Fakultas : TEKNIK
Jenis Karya : TUGAS AKHIR

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Noneksklusif Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

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

Beserta perangkat yang ada (Jika diperlukan) dengan hak bebas royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 27 Maret 2023

Yang menyatakan,



Zezen Setiawan
NIM. 21110118130086

ABSTRAK

Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (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

Borobudur National Tourism Strategic Area 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*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	viii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah.....	2
I.3 Tujuan Penelitian	2
I.4 Batasan Masalah	3
I.5 Kerangka Pikir Penelitian	4
I.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
II.1 Penelitian Terdahulu	6
II.2 Penilaian Tanah.....	8
II.3 Penyesuaian Penilaian Tanah	10
II.4 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN).....	11
II.5 Aksesibilitas	13
II.6 Citra Satelit	16
II.7 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	17
II.8 Zona Nilai Tanah (ZNT).....	17
II.9 Penggunaan Lahan	18
II.10 Analisis Spasial.....	20
II.11 Analisis Jaringan Jalan.....	22
II.12 Regresi Linier Berganda	24

II.12.1	Pemodelan Regresi Linier Berganda	24
II.12.2	Pengujian Model	25
II.12.3	Uji Normalitas.....	25
II.12.4	Uji Heteroskedastisitas	26
II.12.5	Uji Multikolinearitas.....	27
II.13	Penentuan Sampel.....	27
BAB III	METODE PENELITIAN	31
III.1	Gambaran Umum Area Studi.....	31
III.2	Karakteristik Lokasi.....	32
III.3	Klasifikasi Menurut Jarak terhadap Jalan	32
III.4	Alat dan Bahan Penelitian.....	33
III.4.1	Alat.....	33
III.4.2	Bahan	34
III.4.3	Diagram Alir Penelitian	35
III.5	Pembuatan Zona Nilai Tanah.....	38
III.5.1	Pembuatan Peta Zona Awal	38
III.5.2	Pengumpulan Sampel	40
III.5.3	Perhitungan Zona Nilai Tanah (ZNT)	42
III.5.4	Proses <i>Plotting</i> NIR Kedalam Peta Zona Tanah.....	47
III.5.5	Pembuatan Peta ZNT berdasarkan NJOP	48
III.6	Pengukuran Jarak Akumulatif Aksesibilitas.....	54
III.6.1	Jarak Terhadap Kawasan Candi Borobudur	54
III.6.2	Jarak Terhadap Jalan Arteri atau Kolektor	59
III.6.3	Jarak Terhadap Wisata Terdekat.....	61
III.7	Perhitungan Regresi Linier Berganda.....	64
III.8	Pembuatan Peta Penggunaan Lahan	66
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	70
IV.1	Analisis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Borobudur.....	70
IV.2	Analisis Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Wajar	76
IV.2.1	Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2017 Kecamatan Borobudur.....	76
IV.2.2	Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2022 Kecamatan Borobudur.....	76
IV.2.3	Analisis Perbandingan ZNT Tahun 2017 dan 2022.....	77

IV.2.4 Analisis Radius Jalan	80
IV.2.5 Analisis Kenaikan Nilai Tanah berdasarkan NJOP dan HPW	93
IV.3 Analisis Faktor Aksesibilitas dan Perubahan Penggunaan Lahan	95
IV.3.1 Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Perubahan Nilai Tanah	95
IV.3.2 Analisis Penggunaan Lahan Kecamatan Borobudur	101
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	115
V.1 Kesimpulan	115
V.2 Saran	116
DAFTAR PUSTAKA	xix
LAMPIRAN	xxii

DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1 Kerangka Pikir Penelitian.....	4
Gambar II-1 Peta Area KSPN Borobudur.....	13
Gambar II-2 Ilustrasi <i>Merge</i>	21
Gambar II-3 Ilustrasi <i>Overlay</i>	21
Gambar II-4 Ilustrasi <i>Buffering</i>	22
Gambar II-5 Ilustrasi Analisis Rute	22
Gambar II-6 Ilustrasi Analisis Area Layanan	23
Gambar II-7 Ilustrasi Analisis Fasilitas Terdekat	23
Gambar II-8 Ilustrasi Analisis Asal – Tujuan	24
Gambar II-9 Data Terdistribusi Normal.....	25
Gambar II-10 Data Tidak Terdistribusi Normal	26
Gambar II-11 Data Tidak Terjadi Heteroskedastisitas.....	26
Gambar II-12 Data Terjadi Heteroskedastisitas.....	27
Gambar III-1 Peta Administrasi Kecamatan Borobudur.....	31
Gambar III-2 Peta Jaringan Jalan Kecamatan Borobudur Tahun 2022	33
Gambar III-3 Diagram Alir Penelitian	35
Gambar III-4 Peta Sebaran Zona Tanah.....	39
Gambar III-5 Peta Sebaran Titik Survei.....	40
Gambar III-6 Formulir Survei.....	41
Gambar III-7 <i>Plotting</i> NIR.....	48
Gambar III-8 Peta Hasil <i>Plotting</i> NIR	48
Gambar III-9 Data NJOP	49
Gambar III-10 Peta Blok Tanah.....	49
Gambar III-11 <i>Add Field</i>	50
Gambar III-12 Membuat Kolom NJOP	50
Gambar III-13 Penginputan Nilai NJOP	50
Gambar III-14 Hasil Penginputan Nilai NJOP.....	51
Gambar III-15 <i>Layouting</i> Pada ArcGIS 10.8	52
Gambar III-16 Peta ZNT berdasarkan NJOP Tahun 2017.....	53
Gambar III-17 Peta ZNT Berdasarkan NJOP Tahun 2022	54

Gambar III-18 Digitasi Jalan Lingkungan	55
Gambar III-19 Persiapan Data	55
Gambar III-20 Membuat <i>Geodatabase</i>	56
Gambar III-21 Membuat <i>Dataset</i>	56
Gambar III-22 <i>Import Feature Class</i>	57
Gambar III-23 Hasil <i>Feature To Point</i>	57
Gambar III-24 Membuat <i>Network Dataset</i>	57
Gambar III-25 Menghitung Jarak Dengan Kawasan Candi.....	58
Gambar III-26 Memasukan Data ke menu <i>Closest Facility</i>	58
Gambar III-27 Melakukan perintah <i>solve</i>	58
Gambar III-28 Hasil <i>solve</i>	59
Gambar III-29 <i>Attribute Table</i> Hasil Perhitungan Jarak Dengan Candi	59
Gambar III-30 Hasil <i>Feature To Point</i>	60
Gambar III-31 Memasukan Data ke menu <i>Closest Facility</i>	60
Gambar III-32 Hasil Perhitungan Jarak Dengan Jalan.....	61
Gambar III-33 <i>Attribute Table</i> Hasil Perhitungan Jarak Dengan Jalan	61
Gambar III-34 <i>Pick</i> Koordinat Lokasi Wisata	62
Gambar III-35 Konversi <i>KML To Layer</i>	62
Gambar III-36 Mengubah <i>kml</i> menjadi <i>shapefile</i>	63
Gambar III-37 Memasukan Data ke menu <i>Closest Facility</i>	63
Gambar III-38 Hasil Perhitungan Jarak dengan Wisata Terdekat	64
Gambar III-39 <i>Attribut Table</i> Hasil Perhitungan Jarak.....	64
Gambar III-40 <i>Input</i> Data Perhitungan Statistik	65
Gambar III-41 Regresi Linear	65
Gambar III-42 Pengaturan Regresi Linear	66
Gambar III-43 Menghitung Korelasi	66
Gambar III-44 Data <i>shapefile</i> penggunaan lahan tahun 2017.....	67
Gambar III-45 Pengaturan simbologi.....	67
Gambar III-46 Menyesuaikan warna simbologi	68
Gambar III-47 Citra SPOT-7 April Tahun 2021	68
Gambar III-48 Hasil digitasi <i>on screen</i>	69
Gambar III-49 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2017.....	69

Gambar III-50 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2022.....	69
Gambar IV-1 Peta Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2017.....	70
Gambar IV-2 Peta Nilai Tanah Berdasarkan NJOP Tahun 2022.....	71
Gambar IV-3 Peta Analisis Peningkatan NJOP	72
Gambar IV-4 Grafik Perbandingan NJOP Tahun 2017 & 2022	73
Gambar IV-5 Peningkatan NJOP Terendah di Kecamatan Borobudur	74
Gambar IV-6 Peningkatan NJOP Tertinggi di Kecamatan Borobudur.....	75
Gambar IV-7 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2017	76
Gambar IV-8 Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2022	77
Gambar IV-9 Peta Perubahan ZNT Tahun 2017 – 2022 Kecamatan Borobudur .	78
Gambar IV-10 Peta Perubahan ZNT Tertinggi.....	79
Gambar IV-11 Peta Perubahan ZNT Terendah.....	80
Gambar IV-12 Peta <i>Buffer</i> Jalan Zona Nilai Tanah.....	81
Gambar IV-13 Analisis Penampang Melintang 1	82
Gambar IV-14 Grafik Penampang Melintang 1	83
Gambar IV-15 Analisis Penampang Melintang 2	84
Gambar IV-16 Grafik Penampang Melintang 2.....	85
Gambar IV-17 Analisis Penampang Melintang 3	85
Gambar IV-18 Grafik Penampang Melintang 3.....	86
Gambar IV-19 Analisis Penampang Melintang 4	87
Gambar IV-20 Grafik Penampang Melintang 4.....	87
Gambar IV-21 Sebaran Penampang Melintang di Jalan Masuk Kawasan Candi.	88
Gambar IV-22 Hasil Penampang Melintang 1	89
Gambar IV-23 Hasil Penampang Melintang 2.....	89
Gambar IV-24 Hasil Penampang Melintang 3.....	89
Gambar IV-25 Hasil Penampang Melintang 4.....	90
Gambar IV-26 Hasil Penampang Melintang 5.....	90
Gambar IV-27 Hasil Penampang Melintang 6.....	90
Gambar IV-28 Hasil Penampang Melintang 7.....	91
Gambar IV-29 Hasil Penampang Melintang 8.....	91
Gambar IV-30 Hasil Penampang Melintang 9.....	92
Gambar IV-31 Hasil Penampang Melintang 10.....	92

Gambar IV-32 Hasil Penampang Melintang 11	92
Gambar IV-33 Hasil Penampang Melintang 12.....	93
Gambar IV-34 Trend Perbandingan Nilai Tanah NJOP dan HPW.....	94
Gambar IV-35 <i>Scatter Plot</i> Data Perhitungan	96
Gambar IV-36 Kurva daerah Uji T	101
Gambar IV-37 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2017.....	102
Gambar IV-38 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2022.....	103
Gambar IV-39 Sebaran Titik Validasi	106
Gambar IV-40 Perubahan Lahan Permukiman	110
Gambar IV-41 Perubahan Lahan Tegalan.....	111
Gambar IV-42 Perubahan Lahan Sawah.....	113

DAFTAR TABEL

Tabel II-1 <i>Review</i> Jurnal	6
Tabel III-1 Contoh Data Survei Lapangan.....	41
Tabel III-2 Contoh Hitungan Koreksi Status Hak.....	42
Tabel III-3 Contoh Hitungan Koreksi Waktu	43
Tabel III-4 Contoh Hasil Hitungan Koreksi Waktu.....	44
Tabel III-5 Contoh Hitungan Koreksi Jenis Data	45
Tabel III-6 Contoh Hitungan Harga Terkoreksi.....	45
Tabel III-7 Contoh Hasil Hitungan NIR	46
Tabel III-8 Contoh Hasil Hitungan Standar Deviasi.....	47
Tabel III-9 Interval ZNT berdasarkan NJOP Tahun 2017.....	52
Tabel III-10 Interval ZNT berdasarkan NJOP Tahun 2022.....	53
Tabel IV-1 Contoh Data Peningkatan NJOP	71
Tabel IV-2 Kode Desa	73
Tabel IV-3 Contoh Perubahan ZNT Tahun 2017 – Tahun 2022	78
Tabel IV-4 Perbandingan Nilai Tanah Tahun 2017 dan 2022	93
Tabel IV-6 Uji Normalitas	95
Tabel IV-7 Hasil Uji Korelasi Perubahan Nilai Kecamatan Borobudur.....	97
Tabel IV-8 Tabel ANOVA.....	99
Tabel IV-9 Tabel Uji T	100
Tabel IV-10 <i>Model Summary</i>	101
Tabel IV-11 Luasan Penggunaan Lahan Tahun 2017.....	102
Tabel IV-12 Luasan Penggunaan Lahan Tahun 2022.....	103
Tabel IV-13 Perubahan Penggunaan Lahan.....	104
Tabel IV-14 Perbandingan Perubahan Penggunaan Lahan.....	105
Tabel IV-15 Luasan Penggunaan Lahan Tahun 2022.....	106
Tabel IV-16 Jumlah Sampel Validasi	107
Tabel IV-17 Perhitungan Matrik Konfusi	107
Tabel IV-18 Analisis Perubahan Permukiman Terhadap Nilai Tanah	110
Tabel IV-19 Analisis Perubahan Tegalan Terhadap Nilai Tanah	112
Tabel IV-20 Analisis Perubahan Sawah Terhadap Nilai Tanah	113

BAB 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 (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 penelitian yang dilakukan oleh Juniarto (2022), pengembangan kawasan wisata dapat berdampak pada kenaikan nilai tanah 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 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.

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 di KSPN Borobudur.
3. Mengetahui pengaruh aksesibilitas dan perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah di KSPN Borobudur.

I.4 Batasan Masalah

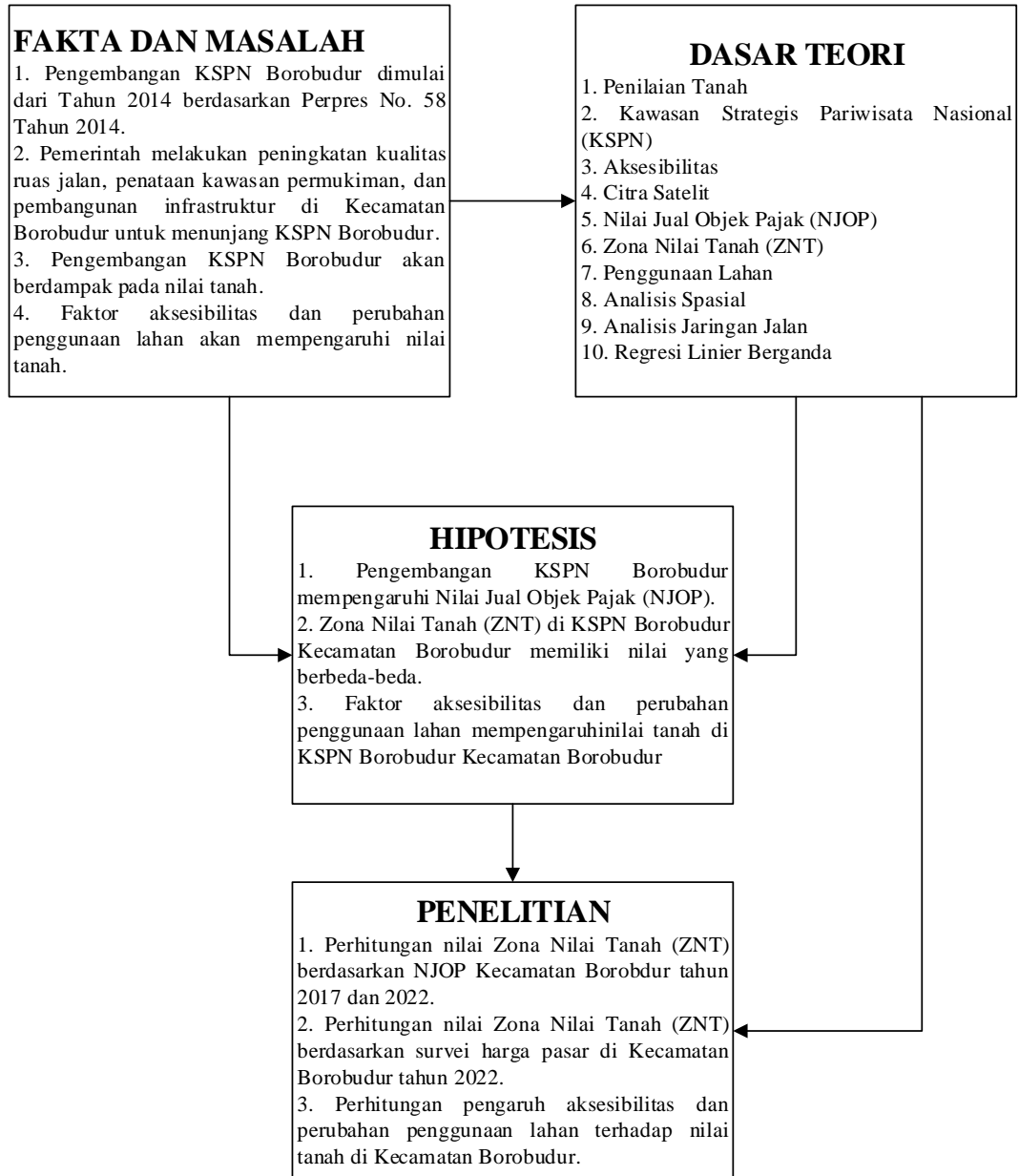
Batasan untuk penelitian ini yaitu:

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.

I.5 Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir penelitian dalam penelitian ini dapat dilihat pada **Gambar**

I-1.



Gambar I-1 Kerangka Pikir Penelitian

I.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan gambaran dari struktur laporan yang sistematis dan mudah dipahami, berikut sistematika penulisan tugas akhir:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan latar belakang penelitian yaitu adanya pengembangan KSPN Borobudur, rumusan masalah, manfaat dan tujuan penelitian, batasan penelitian, metodologi penelitian dan sistematika penulisan tugas akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang digunakan sebagai dasar teori penelitian analisis peningkatan nilai tanah akibat pengembangan KSPN Borobudur yaitu mengenai *review* penelitian terdahulu, penilaian tanah, penyesuaian penilaian tanah, KSPN Borobudur, aksesibilitas, citra satelit, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Zona Nilai Tanah (ZNT), penggunaan lahan, analisis spasial, analisis jaringan, regresi linier berganda, dan penentuan sampel.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini terdiri dari penjelasan yang menjelaskan tentang tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini yang terdiri atas gambaran umum area studi, karakteristik lokasi, klasifikasi menurut jarak terhadap jalan, alat dan bahan penelitian, pelaksanaan penelitian, pengukuran jarak akumulatif aksesibilitas, perhitungan statistik, pembuatan peta Zona Nilai Tanah berdasarkan NJOP serta harga pasar wajar dan pembuatan peta penggunaan lahan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari hasil dan analisis nilai tanah di KSPN Borobudur berdasarkan data NJOP tahun 2017 dan tahun 2022, hasil dan analisis zona nilai tanah berdasarkan survei harga pasar tahun 2022 di KSPN Borobudur, serta analisis hubungan aksesibilitas dan perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah yang ada di KSPN Borobudur.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran dari penelitian yang dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

Pustaka Dari Peraturan Perundang-undangan:

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

Pustaka Dari Buku dan Jurnal Penelitian:

Aguero-Valverde, J. (2017). Bayesian Hierarchical Tobit Models: an application to travel distance analysis. *Revista Ingeniería*, 27(1), 97. <https://doi.org/10.15517/jte.v27i1.27196>

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.

Aprilianti, V. (2020). Pemetaan Banjir Tiga Dimensi Akibat Luapan Sungai Cilember Di Kota Cimahi Menggunakan Citra Spot 7 Dan Demnas. 5–35.

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.

Denziana, A. (2014). Corporate Financial Performance Effects Of Macro Economic Factors Against Stock Return. *Jurnal Akutansi & Keuangan Universitas Bandar Lampung*, 14(02), 144–150.

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*.

Gumilang, M. (2020). Citra Satelit. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 1689–1699. http://eprints.itn.ac.id/4620/3/BAB_2.pdf

Irfansyah, P., & Haryono, S. (2017). Model E-Commerce Produk Daur Ulang Bank Sampah Menggunakan UML. *Jurnal Edukasi Dan Penelitian Informatika (JEPIN)*, 3(2), 163. <https://doi.org/10.26418/jp.v3i2.22702>

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 Januari*, 10.
- Kamilaris, A., & Ostermann, F. O. (2018). Geospatial analysis and the internet of things. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 7(7), 1–22. <https://doi.org/10.3390/ijgi7070269>
- 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.
- PUPR. (2017). *Modul 3: Pengenalan Tools Analisis Geospasial Sederhana*.
- Rosnila. (2004). Perubahan Penggunaan Lahan dan Pengaruhnya Terhadap Keberadaan Situ (Studi Kasus Kota Depok). *Jurnal Pertanian IPB*.
- 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)*.
- Sofianto, A. (2018). Kawasan Borobudur dan sekitarnya merupakan salah satu kawasan pariwisata. *Jurnal Litbang Provinsi Jawa Tengah*, 16(1), 27–44.
- Sudibyanung, Dewi, A. R., & Christine, R. V. (2020). *Buku Ajar Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti - Konsepsi Nilai*.
- Sugiyono, D. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*.
- Supartoyo, Y. H. (2014). *Model Transportasi Makroskopik: Analisis Jaringan (Studi Kasus: Kota Surabaya)*.
- Yuliara, I. M. (2016). Regresi linier berganda. *Journal Article*, 1–6.

Daftar Pustaka dari Website:

<https://selfaseptianaulia.wordpress.com/2013/05/17/pertemuan-1-macam-macam-jenis-citra-satelit-dan-penggunaannya-serta-menggabungkan-band-pada-landsat/>. Diakses pada 13 September 2022.

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

<https://semarangkota.bps.go.id/>. Diakses pada 13 September 2022.

<https://www.industry.co.id/read/92867/wajah-baru-kawasan-borobudur-bakal-bikin-pangling-di-akhir-tahun-brantas-abipraya-kebut-pembangunan>. Diakses pada 15 September 2022.

https://inderaja-catalog.lapan.go.id/application_data/default/pages/about_Spot-6.html. Diakses pada 20 September 2022.

<https://bpiw.pu.go.id/article/detail/lima-kspn-super-prioritas-dikembangkan-melalui-perencanaan-secara-terpadu>. Diakses pada 11 Desember 2022.

https://p3tb.pu.go.id/in/main/data_detail/124/196/52. Diakses pada 11 Desember 2022.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>. Diakses pada 25 September 2022.