

ABSTRAK

Pengembangan KSPN Prambanan – Kalasan direncanakan mulai tahun 2016 melalui Rencana Induk dan Rencana Detail KSPN Prambanan - Kalasan dan sekitarnya Tahun Anggaran 2016. Pengembangan kawasan wisata dapat berdampak pada kenaikan nilai tanah di sekitar kawasan wisata, serta hal tersebut juga menyebabkan perkembangan kawasan permukiman. Oleh karena itu dilakukan penelitian ini untuk menganalisis perubahan nilai tanah di sekitar pengembangan KSPN dan juga menganalisis perubahan kawasan permukiman dan kesesuaian kawasan permukiman terhadap nilai tanah di Kecamatan Prambanan dan Kalasan. Metode yang digunakan adalah analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan nilai pasar wajar. Metode yang digunakan dalam analisis kesesuaian kawasan permukiman menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Hasil dari kesesuaian kawasan permukiman kemudian dilakukan analisis *overlay* dengan RDTR Kecamatan Prambanan dan Kalasan. Hasil penelitian ini menunjukkan pada tahun 2017-2024 terjadi penambahan kawasan permukiman sebesar 67 hektar pada Kecamatan Prambanan dan 73 hektar pada Kecamatan Kalasan serta kenaikan tertinggi nilai tanah yang signifikan terlihat pada zona 50 yaitu Jl. Raya Solo-Yogyakarta sebesar Rp6.597.200 dan kenaikan nilai tanah terendah berada pada zona 49 sebesar Rp.158.500 di utara Kelurahan Tamanmartani, Kecamatan Kalasan. Hasil kesesuaian kawasan permukiman dominan menunjukkan kategori kategori sesuai 2570.17 Ha atau sebesar 33.85%. Hasil penelitian ini juga menunjukkan adanya kenaikan kawasan permukiman 2.74 hektar pada zona nilai tanah dengan NIR tertinggi yaitu Rp. 2.085.100 pada zona 26 di Kelurahan Tirtomartani dan kenaikan kawasan permukiman 18,37 hektar pada zona nilai tanah NIR terendah yaitu Rp. 372.200 pada zona 70 di Kelurahan Gayamharjo. Hasil penelitian menunjukkan kesesuaian kawasan permukiman dominan sangat sesuai seluas 262.00 hektar pada zona nilai tanah dengan NIR tertinggi sebesar Rp. 3.109.201 - Rp. 4.680.200 di zona 12 dan 29 berada di Kelurahan Purwomartani, serta kesesuaian kawasan permukiman dominan kurang sesuai seluas 877.92 hektar pada zona nilai tanah dengan NIR terendah sebesar Rp. 474.200 – Rp. 652.500 di zona 68,69,70,71 yang terletak di Kelurahan Sambirejo, Gayamharjo, Wukirharjo, dan Sumberharjo. Hasil akhir penelitian ini menunjukkan kesesuaian kawasan terhadap peta RDTR, dominan menunjukkan kategori sangat sesuai seluas 1117.631 Ha atau sebesar 47.37 % dari total wilayah.

Kata Kunci : KSPN Prambanan – Kalasan, Zona Nilai Tanah (ZNT), Kesesuaian Kawasan Permukiman

ABSTRACT

The development of KSPN Prambanan - Kalasan is planned starting in 2016 through the Master Plan and Detailed Plan of KSPN Prambanan - Kalasan and its surroundings for the 2016 fiscal year. The development of tourist areas can have an impact on the increase in land values around tourist areas, and it also causes the development of residential areas. Therefore, this research was conducted to analyze changes in land values around the KSPN development and also to analyze changes in residential areas and the suitability of residential areas for land values in Prambanan and Kalasan sub-districts. The method used is Land Value Zone (ZNT) analysis based on fair market value. The method used in analyzing the suitability of residential areas uses the Analytical Hierarchy Process (AHP) method. The results of the suitability of residential areas were then overlaid analysis with the RDTR of Prambanan and Kalasan Sub-districts. The results of this study showed that in 2017-2024 there was an increase in residential area of 67 hectares in Prambanan Subdistrict and 73 hectares in Kalasan Subdistrict and the highest significant increase in land value was seen in zone 50, namely Jl. Raya Solo-Yogyakarta at Rp6,597,200 and the lowest increase in land value was in zone 49 at Rp.158,500 in the north of Tamanmartani Village, Kalasan Subdistrict. The results of the suitability of the dominant residential area showed a suitable category of 2570.17 Ha or 33.85%. The results also show an increase in residential area of 2.74 hectares in the land value zone with the highest NIR of Rp. 2,085,100 in zone 26 in Tirtomartani Village and an increase in residential area of 18.37 hectares in the land value zone with the lowest NIR of Rp. 372,200 in zone 70 in Gayamharjo Village. The results showed that the suitability of the dominant residential area is very suitable covering 262.00 hectares in the land value zone with the highest NIR of Rp. 3,109,201 - Rp. 4,680,200 in zones 12 and 29 located in Purwomartani Village, and the suitability of the dominant residential area is less suitable covering 877.92 hectares in the land value zone with the lowest NIR of Rp. 474,200 - Rp. 652,500 in zones 68,69,70,71 located in Sambirejo, Gayamharjo, Wukirharjo, and Sumberharjo Villages. The final result of this research shows the suitability of the area against the RDTR map, dominantly showing a very suitable category of 1117,631 Ha or 47.37% of the total area.

Keywords: *KSPN Prambanan - Kalasan, Land Value Zone (ZNT), Suitability of Settlement Area*