

ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PEMBANGUNAN MASS RAPID TRANSIT (MRT) TAHAP 1 DI KECAMATAN MENTENG JAKARTA PUSAT (TAHUN 2014 - 2021)

Muhammad Iqbal Adi Saputra¹, Citra Dewi², Fauzan Murdapa³.

Teknik Geodesi dan Geomatika, Fakultas Teknik, Universitas Lampung, email: Muhammad.iqbalas15@gmail.com

ARTICLES INFORMATION

Article status:

Received: 12 April 2022

Accepted: 20 Mei 2022

Published online: 13 Juni 2022

Keywords:

Land Use Change, Land Value Change, Land Value Zone, Menteng, Mass Land Valuation.

Kata kunci:

Perubahan Penggunaan Tanah, Perubahan Nilai tanah, Zona Nilai Tanah, Menteng, Penilaian Tanah Masal.

Correspondent affiliation:

1. Geodetic and Geomatics Engineering, Faculty Of Engineering, Lampung University, Indonesia.

Correspondent email:

1. Muhammad.iqbalas15@gmail.com

ABSTRACT

Menteng sub-district has 6 sub-districts, with an area of 653 ha. In 2014 the DKI Jakarta Regional Government built a mass rapid transit (MRT). The high demand for land in the area around the MRT station causes changes in land prices which tend to increase. These conditions can be the cause of changes in land use. This study uses land use maps for 2014 and 2021. The data is used to analyze land use changes. Meanwhile, the analysis of land value changes uses the 2014 land value zone map and the 2021 land value zone map obtained from the results of a field survey using the mass land valuation method. From these results, an analysis of the effect of changes in land use on changes in land value in Menteng District was carried out as a result of the MRT construction. The results showed that the total area of land change was 18.604 hectares or 2.879%. The details of the changes are trade up 1.362%, residential area down 1.938%, hotels up 0.071%, lakes up 0.114%, vacant land down 0.006%, parks up 0.368%, regular PT up 0.485%. The highest price increase was Rp110,218,903/m² because there was a change in land use from regular housing to trading. The largest increase in land value seen from the dominant land use characteristics was in commercial or trade areas, which was 187% with an increase in value of Rp. 76,170,137/m².

Kecamatan Menteng memiliki 6 kelurahan, dengan luas 653 Ha. Pada tahun 2014 Pemda DKI Jakarta membangun *mass rapid transit* (MRT). Tingginya permintaan tanah dikawasan sekitar stasiun MRT menyebabkan perubahan harga tanah yang cenderung meningkat. Kondisi tersebut dapat menjadi penyebab perubahan penggunaan tanah. Penelitian ini menggunakan peta penggunaan tanah tahun 2014 dan 2021. Data tersebut digunakan untuk menganalisis perubahan penggunaan tanah. Sedangkan, analisis perubahan nilai tanah menggunakan peta zona nilai tanah tahun 2014 dan peta zona nilai tanah tahun 2021 yang didapatkan dari hasil survei lapangan menggunakan metode penilaian tanah masal. Dari hasil tersebut, dilakukan analisis pengaruh perubahan penggunaan tanah terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Menteng sebagai akibat dari pembangunan MRT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa total luas perubahan tanah sebesar 18,604 hektar atau 2,879%. Rincian perubahan tersebut yaitu perdagangan naik 1,362%, pemukiman turun 1,938%, hotel naik 0,071%, danau naik 0.114%, tanah kosong turun 0,006%, taman naik 0,368%, PT teratur naik 0,485%. kenaikan harga tertinggi adalah sebesar Rp110.218.903/m² karena terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi perdagangan. kenaikan nilai tanah terbesar yang dilihat dari karakteristik penggunaan tanah dominan terdapat pada kawasan komersial atau perdagangan yaitu sebesar 187% dengan kenaikan nilai Rp76.170.137/m².

PENDAHULUAN

Sistem transportasi massal dalam kota, *Mass Rapid Transit* atau Moda Raya Terpadu (MRT) dinilai memiliki dampak yang nyata pada kenaikan harga properti. Keberadaan koridor transportasi baru atau perubahan sistem transportasi massal ini akan meningkatkan potensi investasi properti di suatu wilayah.

Kecenderungan kenaikan harga properti di sepanjang jalur MRT ini juga terlihat dari Rumah Property Index (RPI). Data RPI menunjukkan rata-rata indeks harga per kuartal DKI Jakarta sepanjang 2018 sebesar 122 poin, naik 4% dari indeks harga per kuartal rata-rata DKI Jakarta di 2017. Jika dibandingkan dengan rata-rata indeks harga per kuartal DKI Jakarta, rata-rata indeks harga per kuartal Jakarta Pusat sebesar 149 poin, naik 4% dibandingkan tahun sebelumnya. Kenaikan rata-rata indeks harga per kuartal di Jakarta Pusat 2018 ini bersama dengan Jakarta Timur sebesar 5%, Jakarta Selatan dan Jakarta Barat mencatat kenaikan sebesar 4%, sementara Jakarta Utara yang terendah, sebesar 2%.

Kecamatan Menteng adalah sebuah kecamatan yang terletak di Kota Jakarta Pusat dan merupakan pusat pemerintahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Kecamatan Menteng memiliki 6 kelurahan, dengan luas 653 Ha. Pada tahun 2013 Pemda DKI Jakarta membangun mass rapid transit atau yang biasa disebut MRT tahap 1 dan 13 stasiun, yang menghubungkan antar kota DKI Jakarta dan juga Tangerang Selatan. Salah satu stasiun tersebut adalah Stasiun Bundaran HI yang terletak di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat yang telah beroperasi sejak tahun 2017.

Tingginya permintaan tanah di kawasan sekitar stasiun MRT menyebabkan perubahan harga tanah yang cenderung meningkat. Kondisi tersebut dapat menjadi penyebab perubahan penggunaan tanah, misalnya tanah pemukiman menjadi non pemukiman. Tanah-tanah yang dulunya digunakan sebagai kawasan pemukiman sekarang dijadikan kantor, ruko dan tempat usaha lainnya. Perubahan penggunaan tanah tersebut berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Menteng dari tahun ke tahun. Oleh karena itu dengan adanya penelitian ini pada akhirnya dapat diketahui perubahan penggunaan tanah dan zona nilai tanah akibat pembangunan mass rapid transit (MRT) tahap 1.

METODE

Adapun metodologi penelitian atau tahapan penelitian ini secara garis besar yaitu:

1. Pembuatan Zona Awal

Zona awal di bawah ini didapat dari BPN Jakarta Pusat yang awalnya terdiri dari 48 zona kemudian di perbaharui menjadi 44 zona.

Zonasi awal ini dilakukan dengan tujuan mempermudah dilakukannya survei lapangan harga tanah tahun 2021 yang nantinya akan menjadi peta zona nilai tanah Kecamatan Menteng tahun 2021. Batas antar zona dalam pembuatannya berdasarkan karakteristik kemiripan sifat penggunaan tanah.

2. Survey Lapangan / Pengambilan Sampel

Setelah pembuatan zona awal yang digunakan sebagai acuan dalam survei lapangan data harga tanah, selanjutnya survei lapangan dilakukan dengan cara melakukan wawancara kepada responden, penentuan jumlah responden ini didasarkan atas aturan luasan dari tiap zona. Kegiatan ini dilakukan untuk mengetahui informasi tentang nilai transaksi dan penawaran tanah yang terjadi di pasaran. Sampel yang diambil bergantung pada luasan dari satu zona. Pada penelitian ini terdapat total 208 titik sampel.

Sampel dipilih dengan teknik *purposive*, yaitu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari karakteristik desa atau kelurahan secara proporsional pada penggunaan tanah permukiman, komersial, dan pertanian yang dalam pasar tanah direfleksikan dalam satu zona nilai tanah dengan jumlah minimal 3 (tiga) sampel untuk setiap zona nilai tanah, sedangkan untuk zona di atas 10 x 10 cm sampel minimalnya adalah 5 (lima). Untuk 100 kelebihan setiap 10 x 10 cm jumlah sampel ditambah 2 (dua) demikian seterusnya untuk kelipatan 10 x 10 cm.

3. Perhitungan Penyesuaian Nilai Tanah

Besarnya prosentase penyesuaian yang digunakan berdasarkan pada Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP.533/PJ.6/2000, dengan klasifikasi besarnya penyesuaian merujuk pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR.

Nilai tanah dilaksanakan dengan mengoreksi data hasil survei lapangan dengan unsur-unsur penyesuaian yang ditetapkan, sehingga didapat nilai tanah terkoreksi dalam satuan Rupiah/m².

- a. Penyesuaian status hak
HM = 0%
HGB = 5%
Tanah Adat = 10%
- b. Koreksi data transaksi
Data transaksi: koreksi = 0%
Data penawaran: koreksi = -10%
- c. Koreksi waktu transaksi
Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya.
Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun.
- d. Harga Tanah per Meter Persegi
Nilai tanah per meter dapat dihitung setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dengan cara membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah.

Tabel 1. Contoh Perhitungan Penyesuaian Nilai Tanah

no	Harga Penawaran (Rp.)	Status Kepemilikan		Jenis Data		Tanggal Penawaran/ Transaksi		Luas tanah (m ²)	Nilai terkoreksi	Nilai Per Meter
		Jenis	%	Jenis Data	%	Waktu	%			
1	Rp45M	HM	0%	Penawaran	10%	29/11/2021	1%	512	Rp40.855.068.493	Rp79.795.056
2	Rp400Jt	HM	0%	Penawaran	10%	29/11/2021	1%	24	Rp363.156.164	Rp15.131.507
3	Rp540Jt	HM	0%	Penawaran	10%	29/11/2021	1%	30	Rp490.260.822	Rp16.342.027
4	Rp518Jt	HM	0%	Penawaran	10%	29/11/2021	1%	28	Rp470.287.233	Rp16.795.973
5	Rp3.5M	HM	0%	Penawaran	10%	29/11/2021	1%	300	Rp3.177.616.438	Rp10.592.055
6	Rp1.4M	HM	0%	Penawaran	10%	29/11/2021	1%	38	Rp1.266.507.123	Rp33.329.135

(sumber: penulis)

4. Perhitungan Nilai Tanah Dengan Metode Perbandingan Data Pasar (*Direct Market Comparison Method*)

Berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR (Nilai Indikasi RataRata), parameter yang menentukan nilai tanah adalah luas tanah, lebar depan, bentuk tanah, letak tanah, kelas jalan, elevasi tanah terhadap jalan, aksesibilitas, drainase, utilitas, fasilitas dan parameter tambahan dalam penelitian ini adalah jarak ke stasiun MRT.

Tabel 2. Contoh Perhitungan Penilaian Tanah dengan Perbandingan Harga Pasar

Parameter Penilaian	Data		
	Data Perbandingan 1	Data Perbandingan 2	Data Perbandingan 3
a Waktu Transaksi	0.00%	0.00%	0.00%
b Status Hak	0.00%	0.00%	0.00%
c Fisik tanah :			
1) Luas tanah	0.00%	0.00%	0.00%
2) Lebar depan	3.00%	0.00%	1.50%
3) Bentuk tanah	0.00%	0.00%	0.00%
4) Elevasi tanah	0.00%	0.00%	0.00%

Tabel 2. (Lanjutan)

Parameter Penilaian	Data		Data
	Pembandingan 1	Pembandingan 2	Pembandingan 3
5) Letak tanah	0.00%	0.00%	0.00%
6) Kelas jalan	5.00%	5.00%	0.00%
d Drainase	0.00%	0.00%	0.00%
e Aksesibilitas	2.00%	2.00%	0.00%
f Fasum/Fasos	0.00%	0.00%	0.00%
g Utilitas	0.00%	0.00%	0.00%
h Kelas Lokasi	5.00%	5.00%	5.00%
i Jarak ke st MRT	0.00%	0.00%	0.00%
A Total Penyesuaian	15%	12%	7%
B Indikasi Nilai (18 + A)	64,892,857	49,379,044	52,791,995
C Rekonsiliasi/Pembobotan (dalam %)	30%	33%	37%
D Nilai setelah pembobotan	19,467,857	16,459,681	19,357,065
E Nilai Pasar Rp./M2 (jumlah D)	55,284,603		
Nilai pasar bidang tanah =	nilai pasar Rp/m2	x	luas tanah obyek penilaian
	55,284,603	x	350
			19,349,611,101

(sumber: penulis)

5. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

Pembuatan Peta ZNT tahun 2021 dilakukan dengan cara plotting NIR yaitu harga transaksi/penawaran tanah pada tahun 2021 yang telah dilakukan penilaian menggunakan metode perbandingan data pasar (*Direct Market Comparison Method*) dan telah dilakukan perhitungan penyesuaian nilai tanah.

Tabel 3. Contoh Perhitungan NIR

No GPS	Nilai Tanah Per M ²	Zona/Area	NIR
37	Rp15,764,508	1	Rp16,849,479
70	Rp17,050,182	1	
36	Rp17,733,748	1	
44	Rp11,337,029	2	Rp23,000,335
42	Rp35,523,303	2	
43	Rp21,258,591	2	
71	Rp23,882,418	2	
41	Rp53,496,517	3	Rp53,889,480
38	Rp47,291,708	3	
64	Rp60,528,429	3	
40	Rp54,241,264	3	

(sumber: penulis)

6. Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2014 – 2021

Pembuatan peta ini dilakukan dengan cara *overlay intersect* pada peta tahun 2014 dan 2021 yang selanjutnya dilakukan perhitungan selisih NIR.

7. Peta Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2014 – 2021

Pembuatan peta ini dilakukan dengan cara *overlay identity* pada peta penggunaan tanah tahun 2014 dan 2021.

8. Perubahan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Tanah

Perubahan Penggunaan Tanah dan zona nilai tanah akibat pembangunan *mass rapid transit* (MRT) dianalisis dengan menggunakan analisis radius sejauh 250 m, 500 m, 750 m, 1 km hingga 1.25 km dari stasiun bundaran HI dan stasiun dukuh atas BNI dengan cara buffer pada titik stasiun.

Setelah diketahui peta perubahan zona nilai tanah, peta tersebut kemudian dilakukan *overlay identity* yang akan diketahui daerah yang terjadi perubahan penggunaan tanah dan berapa besar nilai perubahan pada zona tersebut.

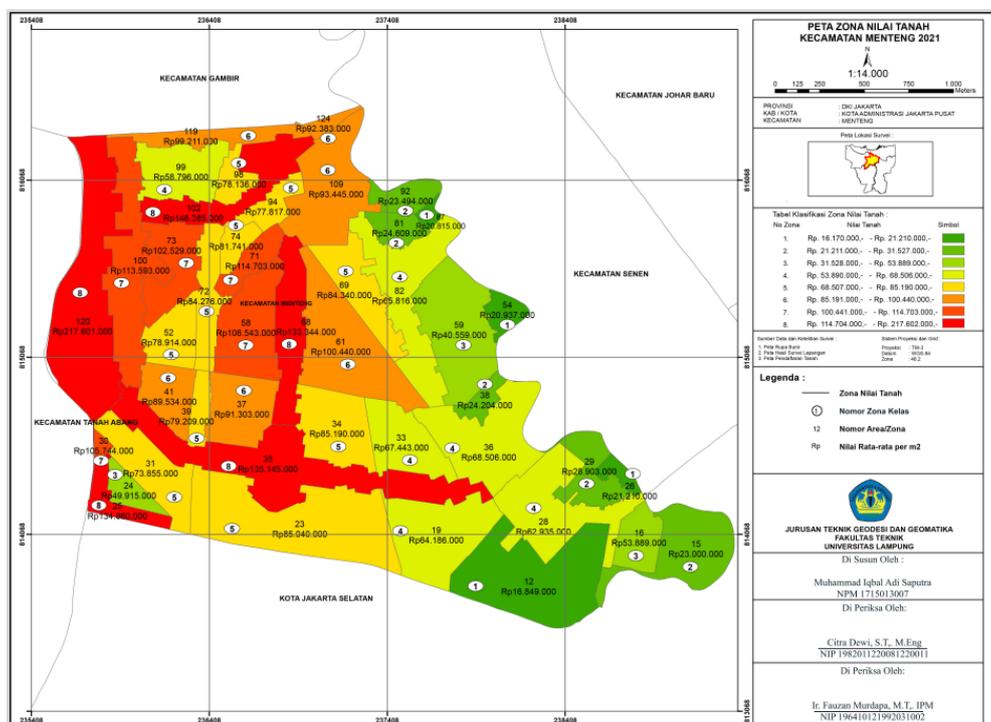
9. Analisis Perubahan Nilai Tanah Terhadap Karakteristik Penggunaan Tanah Dominan.

Zona awal di analisis menggunakan Peta Penggunaan Tanah dan citra satelit untuk mengetahui karakteristik penggunaan tanah dominan lalu dianalisis dengan Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2014-2021 untuk mengetahui karakteristik penggunaan tanah apa yang paling berpengaruh terhadap pembangunan *Mass Rapid Transit* tahap 1 ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021

Gambar 1 di bawah ini menunjukkan peta zona nilai tanah tahun 2021 di Kecamatan Menteng yang terbagi dalam 44 area yang masing – masing memiliki nilai indeks rata-rata (NIR) yang berbeda-beda.



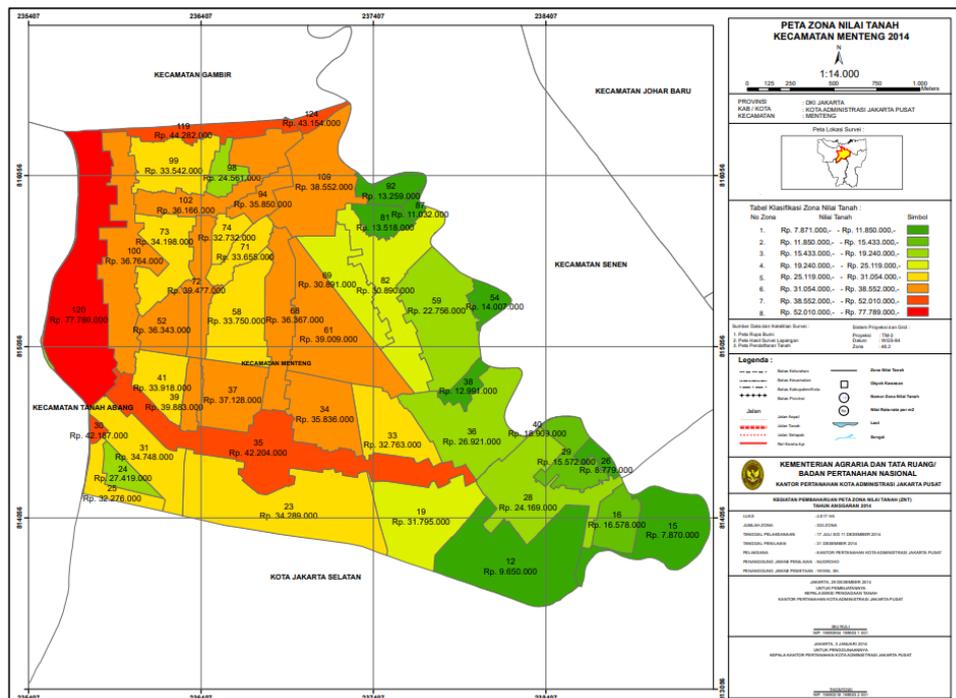
Gambar 1. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Menteng Tahun 2021
(sumber: penulis)

Dari gambar 13 di atas dapat dilihat nilai rata-rata tertinggi pada tahun 2021 di Kecamatan Menteng Terdapat Pada area 120, yaitu sebesar Rp217.601.184/m². Dan harga rata-rata terendah terdapat pada area 12 yang merupakan zona padat penduduk, yaitu sebesar Rp.16.849.479,-/ m².

Berdasarkan gambar 1 diatas nilai tanah terendah di dominasi Kelurahan Pegangsaan dan Cikini sebanyak 11 area yang merupakan area padat penduduk, sedangkan nilai tanah tertinggi berada di Kelurahan Menteng dan Kelurahan Gondangdia sebanyak 10 area dengan karakteristik penggunaan tanah yang mendominasi adalah Kawasan komersial atau perdagangan yang merupakan pusat perdagangan yang berada di Daerah Administrasi Kota Jakarta Pusat.

2. Analisis Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2014

Gambar 2 di bawah ini menunjukkan peta zona nilai tanah tahun 2014 di Kecamatan Menteng yang terbagi dalam 48 area yang masing – masing memiliki nilai indeks rata-rata (NIR) yang berbeda-beda.



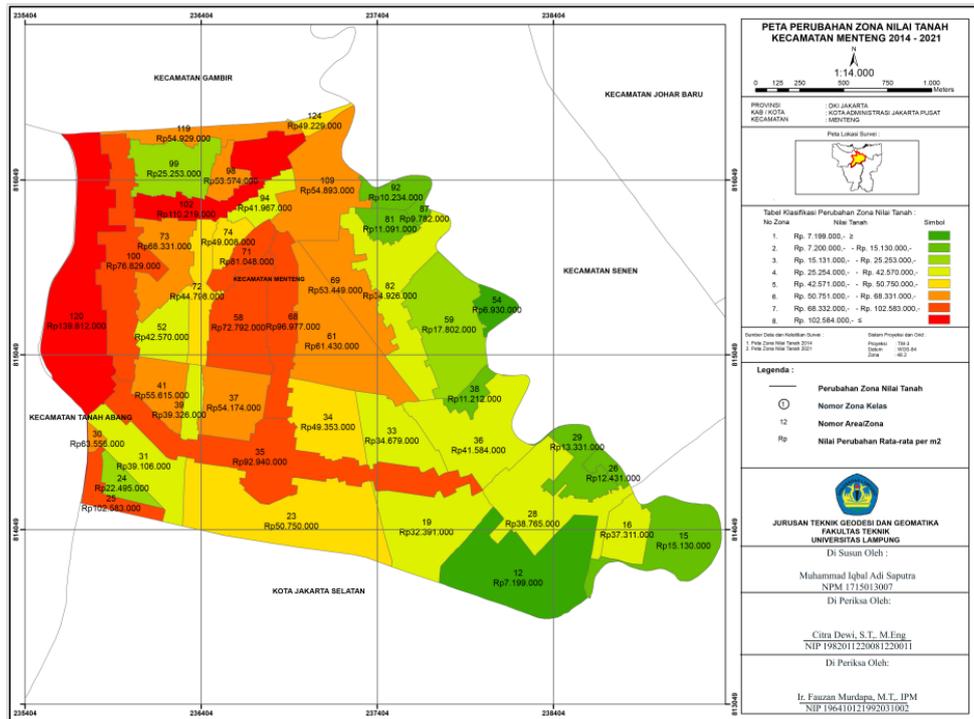
Gambar 2. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Menteng Tahun 2014
(sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Pusat)

Dari gambar 2 di atas dapat dilihat nilai rata-rata tertinggi pada tahun 2014 di Kecamatan Menteng terdapat pada area 120, yaitu sebesar Rp.77.789.000,-/m². Dan harga rata-rata terendah terdapat pada area 15 yang merupakan zona padat penduduk, yaitu sebesar Rp.7.870.000,-/ m².

Berdasarkan gambar 2 diatas nilai tanah terendah di dominasi Kelurahan Pegangsaan dan Cikini sebanyak 16 area yang merupakan area padat penduduk, sedangkan nilai tanah tertinggi berada di Kelurahan Menteng, Kelurahan Cikini dan Kelurahan Gondangdia sebanyak 4 area dengan karakteristik penggunaan tanah yang mendominasi adalah Kawasan komersial atau perdagangan yang merupakan pusat perdagangan yang berada di Daerah Administrasi Kota Jakarta Pusat.

3. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2014 – 2021

Gambar 3 di bawah ini menunjukkan peta perubahan zona nilai tanah tahun 2014 – 2021 di Kecamatan Menteng yang terdiri dari 44 zona dan Tabel 4 di bawah ini akan menjelaskan perubahan nilai tanah pada tiap zona.



Gambar 3. Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Kecamatan Menteng Tahun 2014 – 2021 (sumber: penulis)

Tabel 4. Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan NIR Tahun 2014 – 2021

No Area/Zona		Harga Tanah per M ² (Rp)		Besarnya Perubahan	Presentase kenaikan
2014	2021	2014	2021		
12	12	Rp9.650.959	Rp16.849.479	Rp7.198.520	75%
15	15	Rp7.870.685	Rp23.000.335	Rp15.129.650	192%
16	16	Rp16.578.082	Rp53.889.480	Rp37.311.398	225%
19	19	Rp31.795.660	Rp64.186.429	Rp32.390.769	102%
23	23	Rp34.289.997	Rp85.039.916	Rp50.749.919	148%
24	24	Rp27.419.942	Rp49.914.591	Rp22.494.649	82%
25	25	Rp32.276.713	Rp134.860.198	Rp102.583.485	318%
26	26	Rp8.779.178	Rp21.210.438	Rp12.431.260	142%
28	28	Rp24.169.960	Rp62.934.646	Rp38.764.686	160%
29	29	Rp15.572.603	Rp28.903.925	Rp13.331.322	86%
30	30	Rp42.187.639	Rp105.743.588	Rp63.555.949	151%
31	31	Rp34.748.592	Rp73.854.628	Rp39.106.036	113%
33	33	Rp32.763.975	Rp67.443.361	Rp34.679.386	106%
34	34	Rp35.836.690	Rp85.189.997	Rp49.353.307	138%
35	35	Rp42.204.951	Rp135.145.163	Rp92.940.212	220%
36	36	Rp26.921.492	Rp68.505.857	Rp41.584.365	154%
37	37	Rp37.128.767	Rp91.302.820	Rp54.174.053	146%

Tabel 4. (Lanjutan)

No Area/Zona		Harga Tanah per M ² (Rp)		Besarnya Perubahan	Presentase Kenaikan
2014	2021	2014	2021		
38	38	Rp12.991.659	Rp24.204.148	Rp11.212.490	86%
39	39	Rp39.883.849	Rp79.209.367	Rp39.325.518	99%
40	40	Rp18.909.871			0%
41	41	Rp33.918.766	Rp89.533.991	Rp55.615.225	164%
52	52	Rp36.343.676	Rp78.914.044	Rp42.570.368	117%
54	54	Rp14.007.563	Rp20.937.298	Rp6.929.735	49%
58	58	Rp33.750.885	Rp106.543.269	Rp72.792.384	216%
59	59	Rp22.756.849	Rp40.559.153	Rp17.802.304	78%
61	61	Rp39.009.690	Rp100.439.975	Rp61.430.285	157%
68	68	Rp36.367.182	Rp133.344.427	Rp96.977.245	267%
69	69	Rp30.891.267	Rp84.340.395	Rp53.449.128	173%
71	71	Rp33.655.462	Rp114.703.311	Rp81.047.849	241%
72	72	Rp39.477.775	Rp84.275.912	Rp44.798.137	113%
73	73	Rp34.198.012	Rp102.528.529	Rp68.330.517	200%
74	74	Rp32.732.538	Rp81.740.934	Rp49.008.397	150%
81	81	Rp13.518.565	Rp24.609.166	Rp11.090.602	82%
82	82	Rp30.890.174	Rp65.816.232	Rp34.926.059	113%
85	85	Rp24.799.284			0%
87	87	Rp11.032.877	Rp20.814.609	Rp9.781.732	89%
92	92	Rp13.259.658	Rp23.493.755	Rp10.234.097	77%
94	94	Rp35.850.148	Rp77.817.124	Rp41.966.976	117%
98	98	Rp24.561.517	Rp78.135.766	Rp53.574.249	218%
99	99	Rp33.542.976	Rp58.796.148	Rp25.253.172	75%
100	100	Rp36.764.819	Rp113.593.365	Rp76.828.546	209%
102	102	Rp36.166.571	Rp146.385.475	Rp110.218.903	305%
109	109	Rp38.552.333	Rp93.444.995	Rp54.892.662	142%
114	114	Rp13.170.959			
119	119	Rp44.282.354	Rp99.211.018	Rp54.928.664	124%
120	120	Rp77.789.218	Rp217.601.184	Rp139.811.966	180%
124	124	Rp43.154.178	Rp92.382.711	Rp49.228.533	114%
125	125	Rp27.527.397			

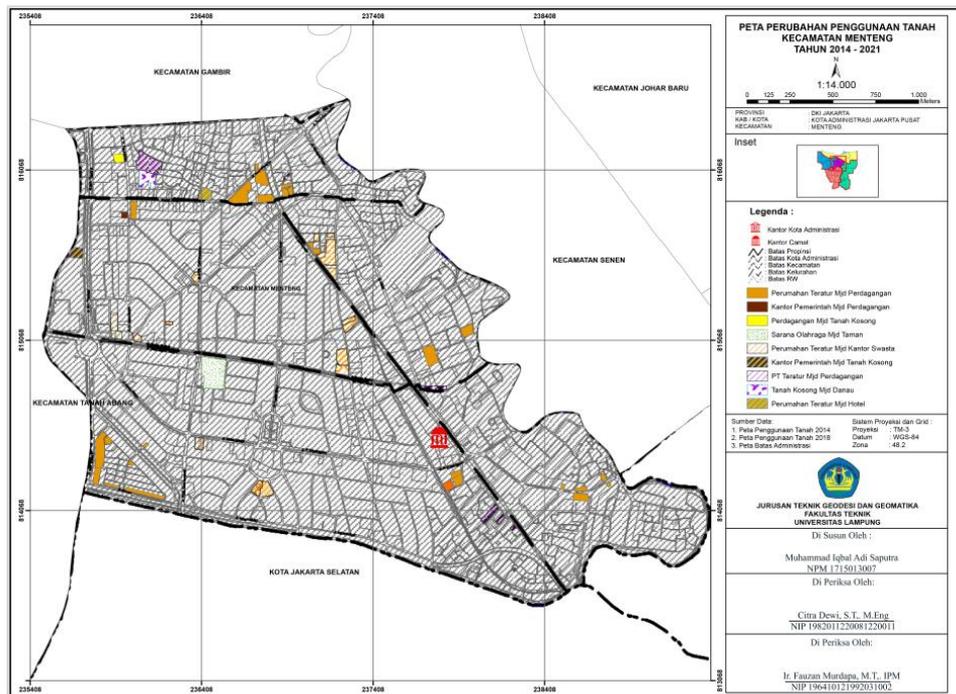
(sumber: penulis)

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa terjadi perubahan jumlah area. Pada tahun 2014 terdapat 48 area, sedangkan pada tahun 2021 terdapat 44 area. Hal tersebut terjadi karena adanya penggabungan dua area yang terletak di Kelurahan pegangsaan yaitu di daerah padat penduduk yaitu area 128 dan 40 pada tahun 2014 menjadi area 41 pada tahun 2021, dan zona 114 dan 125 pada tahun 2014 menjadi area 87 pada tahun 2021.

Kenaikan nilai tanah tertinggi yaitu sebesar Rp139.811.966 per m² naik 180% dari nilai tanah tahun 2014, yaitu terjadi pada area 120 dengan karakteristik penggunaan tanah adalah Kawasan komersial atau perdagangan yang merupakan pusat perdagangan yang berada di Daerah Administrasi Kota Jakarta Pusat. Dan kenaikan nilai tanah terendah terdapat pada area 54 yaitu sebesar Rp6.929.735 per m² naik 49% dari tahun 2014 dengan karakteristik penggunaan tanah adalah area padat penduduk.

Adapun presentase kenaikan paling tinggi sebesar 318 % yaitu terjadi pada area 25 dengan karakteristik penggunaan tanah adalah Kawasan komersial atau perdagangan yang berjarak 500M dari Stasiun MRT, kenaikan akibat pembangunan MRT akan di bahas dibawah.

4. Peta Perubahan Penggunaan Tanah Kecamatan Menteng Tahun 2014 – 2021



Gambar 7. Peta Perubahan Penggunaan Tanah Kecamatan Menteng Tahun 2014 – 2021 (sumber: penulis)

Pada tabel 5 di bawah ini akan menjelaskan presentase perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Menteng dalam kurung waktu tahun 2014 – Tahun 2021.

Tabel 5. Besar Penggunaan Tanah Tahun 2014 - 2021

Penggunaan Tanah	Luas (HA)		Perubahan Penggunaan Tanah	
	Tahun 2014	Tahun 2021	Luas (HA)	Presentase
Apartemen	6,4286469	6,4286469	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Danau	0,7128944	1,4468944	0,734	0,114%
Gedung Olahraga	2,5938965	0,2178965	-2,376	-0,368%
Hotel	14,7367908	15,1937908	0,457	0,071%
instalasi	0,485302	0,485302	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Jalan	78,0096059	78,0096059	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Jalur Hijau	19,3864787	19,3864787	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Jalur KA	12,0295297	12,0295297	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Jasa Kesehatan	10,706538	10,706538	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Jasa Pendidikan	23,8277328	23,8277328	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Jasa Peribadatan	4,612276	4,612276	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Kantor BUMN	2,5762229	2,5762229	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Kantor Pemerintah	21,0374729	20,4704729	-0,567	-0,088%
Kantor Swasta	47,3006488	50,4366488	3,136	0,485%
Taman Kota	1,1738419	1,1738419	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Mall	3,3869403	3,3869403	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Pasar	0,9648226	0,9648226	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Perdagangan	18,39199551	27,1899955	8,79799993	1,362%

Tabel 5. (Lanjutan)

Penggunaan Tanah	Luas (HA)		Perubahan Penggunaan Tanah	
	Tahun 2014	Tahun 2021	Luas (HA)	Presentase
Perumahan Teratur	255,7294549	243,2074549	-12,52199999	-1,938%
Perumahan Tak Teratur	84,4002475	84,4002475	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Sarana Transportasi	2,9010602	2,9010602	Tidak Berubah	Tidak Berubah
SPBU	0,255481	0,255481	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Sungai	12,9088334	12,9088334	Tidak Berubah	Tidak Berubah
Taman	4,28926	6,66526	2,376	0,368%
Tanah Kosong	7,4250073	7,3890073	-0,036	-0,006%
Tempat Rekreasi	9,8804958	9,8804958	Tidak Berubah	Tidak Berubah
TOTAL	646,1514767	646,1514767	18,60399999	2,879%

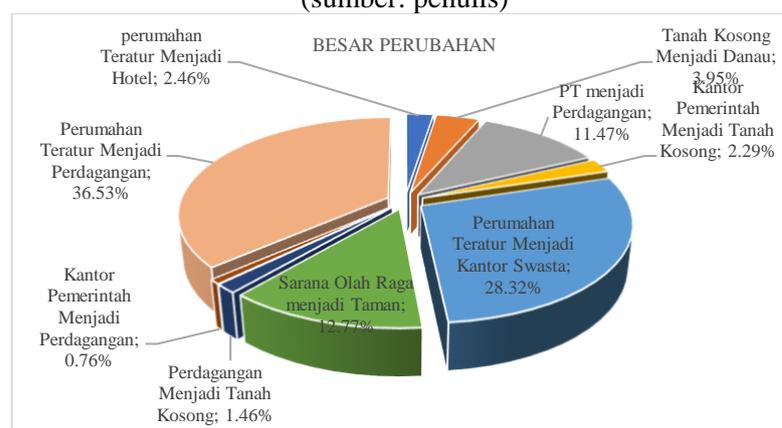
(sumber: penulis)

Pada tabel di bawah ini akan menjelaskan luas perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Menteng dalam kurung waktu tahun 2014 – tahun 2021.

Tabel 6. Luas Perubahan Penggunaan Tanah Kecamatan Menteng Tahun 2014 – 2021

No	Perubahan Penggunaan Tanah	Luas HA	
1	Perumahan Teratur	12,522	
	Menjadi Hotel		
	Menjadi Kantor Swasta		
2	Kantor Pemerintah	0,567	
	Menjadi Perdagangan		
	Menjadi Tanah Kosong		
3	Tanah Kosong	0,734	
4	PT	menjadi Perdagangan	2,133
5	Sarana Olahraga	menjadi Taman	2,376
6	Perdagangan	Menjadi Tanah Kosong	0,272
TOTAL		18,60399999	

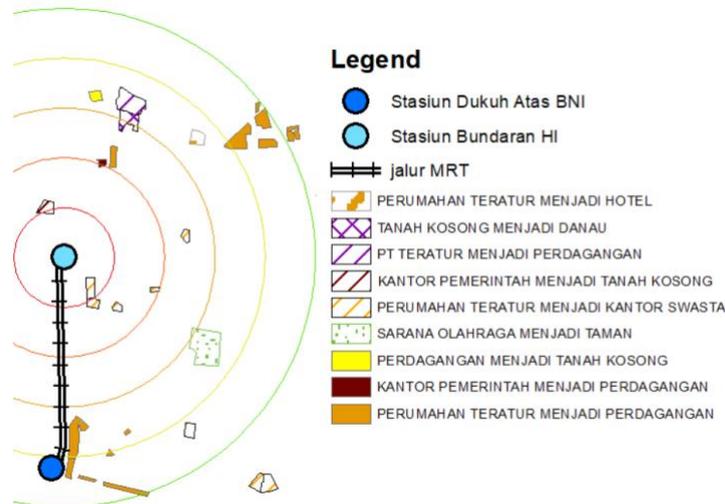
(sumber: penulis)

**Gambar 8.** Grafik Luas Perubahan Penggunaan Tanah Kecamatan Menteng Tahun 2014 – 2021 (sumber: penulis)

Berdasarkan gambar dan tabel di atas terjadi 9 jenis perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Menteng dalam kurung waktu 2014 – 2021 dengan total perubahan penggunaan tanah sebesar 18,604 hektar. Perubahan peningkatan luas tertinggi adalah area perdagangan yaitu sebesar 1,362% dan perubahan penurunan luas tertinggi adalah perumahan teratur yakni sebesar 1,938%.

5. Analisis Pengaruh Pembangunan Mass Rapid Transit Tahap 1 Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah dan Zona nilai Tanah di Stasiun Bundaran HI

Berikut adalah gambar yang menunjukkan pengaruh pembangunan *Mass Rapid Transit* (MRT) terhadap perubahan penggunaan tanah dan zona nilai tanah dilihat dari radius 250 m, 500 m, 750m , 1 km dan 1.25km dari Stasiun MRT Bundaran HI.



Gambar 9. Pengaruh Pembangunan MRT Terhadap Perubahan Penggunaan Tahan dan Perubahan Nilai Tanah (Stasiun Bundaran HI) (sumber:penulis)

Tabel 7. Perubahan Nilai Tanah Akibat Pembangunan MRT di Stasiun Bundaran HI

Radius	Area	Janis Perubahan Penggunaan Tanah	Kenaikan Harga (RP)	Persentase Kenaikan
0 - 250m	100	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp76.828.546	209%
	120	Kantor Pemerintahan - Tanah Kosong	Rp139.811.966	180%
250m - 500m	100	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp76.828.546	209%
	52	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp42.570.368	117%
	100	Kantor Pemerintahan - Perdagangan	Rp76.828.546	209%
	120	Kantor Pemerintahan - Tanah Kosong	Rp139.811.966	180%
500m - 750m	39	Sarana Olahraga - Taman	Rp39.325.518	99%
	72	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp44.798.137	113%
	73	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp68.330.517	200%
	100	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp76.828.546	209%
	102	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp110.218.903	305%
	100	Kantor Pemerintahan - Perdagangan	Rp76.828.546	209%
	99	Tanah Kosong - Danau	Rp25.253.172	75%
750m - 1km	25	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp102.583.485	318%
	24	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp22.494.649	85%
	31	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp39.106.036	113%
	37	Sarana Olahraga - Taman	Rp54.174.053	148%
	94	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp41.966.976	117%
	102	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp110.218.903	305%
	102	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp110.218.903	305%
	99	Perumahan Teratur - Hotel	Rp25.253.172	75%

Tabel 7. (Lanjutan)

Radius	Area	Janis Perubahan Penggunaan Tanah	Kenaikan Harga (RP)	Persentase Kenaikan
750m – 1km	102	Perumahan Teratur - Hotel	Rp110.218.903	305%
	99	PT Teratur - Perdagangan	Rp25.253.172	75%
	100	Perdagangan - Tanah Kosong	Rp76.828.546	209%
1km - 1.25km	25	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp102.583.485	318%
	24	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp22.494.649	85%
	35	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp92.940.212	220%
	94	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp41.966.976	117%
	102	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp110.218.903	305%

(sumber: penulis)

Dari Tabel 7 dapat dilihat bahwa kenaikan harga tertinggi berada dalam radius 500m - 750m dari Stasiun Bundaran HI sebesar Rp110.218.903 pada area 102 karena terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi area perdagangan. Sedangkan, kenaikan harga rata-rata terendah yaitu sebesar Rp22.494.649 berada dalam radius 1 km – 1.25 km dari Stasiun Bundaran HI pada area 24 dan terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi perdagangan.

Adapun presentase kenaikan paling tinggi sebesar 305% dan 318% yang masing masing berada dalam radius 500 m – 750 m dan 750 m – 1km dari Stasiun Bundaran HI yang terletak pada area 102 dan area 25 dengan karakteristik perubahan penggunaan tanah menjadi perdagangan. Hal ini di dukung karena pada area ini akses menuju Stasiun Bundaran HI sangat mudah.

Dari tabel 7 juga dapat di simpulkan presentase kenaikan rata - rata nilai tanah terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitar Stasiun Bundaran HI dalam radius sampai dengan 1.25km adalah sebesar 187%, jika berpatokan pada inflasi nilai tanah pertahun sebesar 10% / tahun artinya dalam range tahun 2014 – tahun 2021, nilai tanah hanya akan naik sebesar 70%, namun karena adanya pembangunan *mass rapid transit* tahap 1 ini nilai tanah yang berdampak terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitar Stasiun Bundaran HI naik 117 % menjadi 187%.

8. Analisis Pengaruh Pembangunan Mass Rapid Transit Tahap 1 Terhadap perubahan Penggunaan Tanah dan Zona nilai Tanah Di Stasiun Dukuh Atas BNI

Gambar dibawah menunjukkan pengaruh pembangunan MRT terhadap perubahan penggunaan tanah dan zona nilai tanah dilihat dari radius 250m sampai dengan 1.25km dari Stasiun MRT Dukuh Atas BNI.



Gambar 10. Pengaruh Pembangunan MRT Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah (Stasiun Dukuh Atas BNI)

(sumber: penulis)

Tabel 8. Perubahan Nilai Tanah Akibat Pembangunan MRT di ST Dukuh Atas BNI

Radius	Area	Perubahan Penggunaan Tanah	Kenaikan Harga (RP)	Presentase Kenaikan
0 - 250m	25	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp102.583.485	318%
250m - 500m	24	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp22.494.649	82%
500m - 750m	31	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp39.106.036	113%
750m - 1 km	35	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp92.940.212	220%
1 km - 1.25 km	23	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp50.749.919	148%
1.25 km - 1 km	37	Sarana Olahraga - Taman	Rp54.174.053	146%
	39	Sarana Olahraga - Taman	Rp39.325.518	99%
	100	Perumahan Teratur - perdagangan	Rp76.828.546	209%
1 km - 1.25 km	23	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp50.749.919	148%
1.25 km - 1 km	35	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp92.940.212	220%
	37	Sarana Olahraga - Taman	Rp54.174.053	146%
	52	Perumahan Teratur - Kantor Swasta	Rp42.570.368	117%

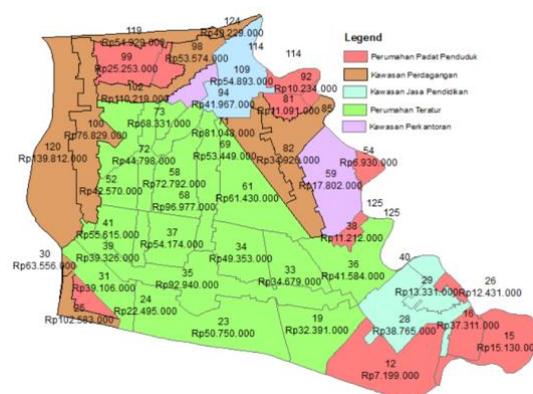
(sumber: penulis)

Dari Tabel 8 dapat dilihat bahwa kenaikan harga tertinggi berada dalam radius 0 m - 25 m dari Stasiun Dukuh Atas BNI sebesar Rp102.583.485 per m² pada area 25 karena terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi area perdagangan. Sedangkan, kenaikan harga rata-rata terendah yaitu sebesar Rp22.494.649 per m² berada dalam radius 250 m – 500 m dari Stasiun Dukuh Atas BNI pada area 24 dan terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi perdagangan.

Adapun presentase kenaikan paling tinggi sebesar 318% dan 220% yang masing masing berada dalam radius 0 – 250 m dan 500 m – 750 m dari Stasiun Dukuh Atas BNI yang terletak pada area 24 dan area 35 dengan karakteristik perubahan penggunaan tanah menjadi perdagangan dan kantor swasta. Hal ini di dukung karena pada area ini akses menuju Stasiun Dukuh Atas BNI dekat.

Dari tabel 8 juga dapat di simpulkan presentase kenaikan rata - rata nilai tanah terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitar Stasiun Dukuh Atas BNI dalam radius sampai dengan 1.25km adalah sebesar 176%, jika berpatokan pada inflasi nilai tanah pertahun sebesar 10% / tahun artinya dalam range tahun 2014 – tahun 2021, nilai tanah hanya akan naik sebesar 70%, namun karena adanya pembangunan *mass rapid transit* tahap 1 ini nilai tanah yang berdampak terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitar Stasiun Dukuh Atas BNI naik 106% menjadi 176%.

9. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Terhadap Karakteristik Penggunaan Tanah Dominan



Gambar 11. Perubahan Nilai Tanah Terhadap Karakteristik Penggunaan Tanah (sumber: penulis)

Tabel 9. Kenaikan Nilai Tanah Terhadap Karakteristik Penggunaan Tanah

Karakteristik Penggunaan Tanah	Presentase Kenaikan
Kawasan Perdagangan	187%
Kawasan Perumahan Teratur	158%
Perumahan Padat Penduduk	116%
Kawasan Perkantoran	98%
Kawasan Jasa Pendidikan	129%

(sumber: penulis)

Presentase kenaikan nilai tanah terbesar yang dilihat dari karakteristik penggunaan tanah dominan terdapat pada kawasan komersial atau perdagangan yaitu sebesar 187% sedangkan kenaikan yang terkecil terdapat pada kawasan perkantoran yaitu sebesar 98%.

KESIMPULAN

Pada bagian akhir dari laporan penelitian skripsi ini, dapat diambil beberapa kesimpulan bahwa besar perubahan rata – rata nilai tanah tahun 2014 – 2021 adalah sebesar Rp47.313.743/m² dengan presentase kenaikan nilai tanah yaitu 155 %.

Terdapat 9 jenis perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Menteng dalam rentang waktu tahun 2014 – 2021 dengan total luas perubahan tanah sebesar 18,604 hektar atau 2,879%. Rincian perubahan tersebut yaitu perdagangan naik sebesar 1,362%, pemukiman turun sebesar 1,938%, hotel naik sebesar 0,071%, danau naik sebesar 0.114%, tanah kosong turun sebesar 0,006%, taman naik sebesar 0,368%, PT teratur naik sebesar 0,485%, sarana olahraga turun sebesar 0,368% dan kantor pemerintahan turun sebesar 0,088%.

Perubahan nilai tanah akibat pembangunan Mass Rapid Transit tahap 1 dilihat dari radius sampai dengan 1,25 km dari Stasiun Bundaran HI menunjukkan bahwa terdapat 14 area yang memiliki perubahan penggunaan tanah. kenaikan harga tertinggi berada dalam radius 500 m - 750 m dari Stasiun Bundaran HI sebesar Rp110.218.903/m² karena terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi area perdagangan dan presentase kenaikan nilai tanah terbesar yang dilihat dari karakteristik penggunaan tanah dominan terdapat pada kawasan komersial atau perdagangan.

REFERENSI

Artikel Dalam Jurnal

- Dimitri, A. (2015). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Skripsi. UNDIP: Semarang.
- Nathania Jesiica, (2017). Analisis Perubahan Lahan dan Zona nilai tanah Di Kecamatan Ungaran Timur akibat pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo Tahun 2018-2017. Jurnal: Geodesi Undip Semarang.
- bnu, H. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Candisari Kota Semarang). Skripsi. UNDIP: Semarang.
- Nathania J, Subiyanto S, Suprayogi A. (2017). Analisis Perubahan Lahan dan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ungaran Timur Akibat Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo (Tahun 2008–2017). Jurnal Geodesi Undip. 2017;6(4):433-442.
- Erfiana N, (2015). Analisa perubahan nilai tanah menggunakan model regresi di wilayah eksplorasi minyak dan gas bumi (studi kasus: blok Banyu Urip Kab. Bojonegoro, Jawa Timur). Doctoral dissertation, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Fadila EN, (2016). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Pada Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi Pad (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya Pbb Dan Bphtb (Studi Kasus: Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura). Doctoral dissertation, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. 2016.
- Triwibowo W, Subiyanto S, Sasmito B. Analisis Persebaran Bidang Tanah Terdaftar Dan Belum Terdaftar Terhadap Pemanfaatan Tanah Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Sig) (Studi Kasus: Kecamatan Kota Kendal Tahun 2015). Jurnal Geodesi Undip. 2016;5(3):1-10.

- Santoso GF, Suprayogi A, Sasmito B. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi Sig (Studi Kasus: Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga). *Jurnal Geodesi Undip*. 2017;6(4):18-25.
- Parmadi A. (2019). PEMETAAN ZONA NILAI TANAH MENGGUNAKAN METODE ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP) Studi Kasus: Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. DI Yogyakarta (Doctoral dissertation, ITN Malang).
- Putra, I Ketut Jaya. (2003). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan Di Kota Mataram. Tesis Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Buku terjemahan

- Rayes, M. (2007). Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Salindeho, J. (1993). Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Sinar Grafika : Jakarta.