

BAB I

PENDAHULUAN

II.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi kebutuhan pokok meningkat seiring bertambahnya waktu. Dari hal tersebut maka pengetahuan akan harga tanah akan sangat dibutuhkan baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat manusia, kegiatan yang dilakukan manusia erat kaitannya dengan tanah dan kebutuhan akan tanah akan semakin. Harga tanah tentunya akan berbeda di antara tempat yang strategis dengan tempat yang kurang strategis, bahkan tanah di kota dan di desa juga pasti akan memiliki harga yang berbeda pula (Anggit, 2021)

Adapun nilai tanah dapat diketahui perubahannya yang terjadi berdasarkan zona nilai tanah setiap tahun. Perlunya diwujudkan sebuah peta ZNT dengan informasi nilai tanah untuk mewujudkan fungsi tanah. Adanya kejadian bencana alam akan berpengaruh terhadap nilai tanah disekitarnya. Rusaknya sarana prasarana lingkungan sekitar, dan beberapa bangunan yang mengalami kerusakan sehingga perubahan sosial yang dialami daerah tersebut dapat mempengaruhi nilai dari harga tanah di kawasan tersebut.

Tanah longsor atau sering disebut gerakan tanah adalah suatu peristiwa geologi yang terjadi karena pergerakan masa batuan atau tanah dengan berbagai tipe dan jenis seperti jatuhnya bebatuan atau gumpalan besar tanah. Secara umum kejadian longsor disebabkan 2 oleh dua faktor yaitu faktor pendorong dan faktor pemicu. Faktor pendorong adalah faktor-faktor yang memengaruhi kondisi material sendiri, sedangkan faktor pemicu adalah faktor yang menyebabkan bergeraknya material tersebut. Meskipun penyebab utama kejadian ini adalah gravitasi yang memengaruhi suatu lereng yang curam, namun ada pula faktor lainnya yang turut berpengaruh terjadinya bencana tanah longsor, salah satunya di akibatkan oleh hujan. Ancaman tanah longsor biasanya dimulai pada bulan November karena meningkatnya intensitas curah hujan. Berdasarkan data BPBD Kabupaten Semarang Pada tahun 2022 telah terjadi 91 kejadian tanah longsor. Dari 19 kecamatan yang ada di Kabupaten Semarang. Kecamatan Banyubiru merupakan kecamatan paling sering terjadi tanah longsor yaitu dengan total 23 kejadian tanah longsor.

Adanya daerah bahaya bencana tanah longsor akan berpengaruh terhadap nilai tanah disekitarnya. Rusaknya sarana prasarana lingkungan sekitar, dan beberapa bangunan yang mengalami kerusakan sehingga perubahan sosial yang dialami oleh kecamatan tersebut dapat mempengaruhi nilai dari harga tanah di kawasan tersebut. Hal ini mendorong untuk dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui pengaruh daerah bahaya bencana tanah longsor terhadap zona nilai tanah disekitarnya.

Penelitian ini menggunakan data ZNT sebanyak 3 tahun dari tahun 2019, 2021 dan 2022 . zona nilai tanah (ZNT) yang merupakan ukuran tanah yang relatif sama serta memiliki batasan nyata sesuai penggunaan tanahnya yang terdiri dari sebagian kumpulan area bidang tanah. Dalam melakukan identifikasi terkait daerah risiko longsor di Kecamatan Banyubiru adalah menggunakan peta risiko longsor tahun 2021 yang di peroleh dari BPBD Kabupaten Semarang. Kemudian, metode pada penelitian ini adalah dengan survei langsung harga tanah di lapangan dan penilaian massal serta menggunakan data jarak daerah rawan longsor ke titik tengah zona nilai tanah. Metode ini dibangun berdasarkan sampel yang telah ditentukan berdasarkan harga tanah wajar. Kemudian data akan dianalisis dan dilakukan perhitungam korelasi jarak daerah longsor ke titik tengah zona nilai tanah. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis dan mencari tahu pengaruh adanya daerah rawan tanah longsor terhadap zona nilai tanah di Kecamatan Banyubiru.

II.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang sudah dijabarkan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perubahan ZNT daerah Kecamatan Banyubiru tahun 2019-2022 pada daerah rawan longsor dan daerah bukan rawan longsor?
2. Bagaimana analisis korelasi antara jarak dari daerah rawan longsor terhadap harga tanah pada zona nilai tanah?

II.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perubahan ZNT daerah Banyubiru tahun 2019-2022 pada daerah rawan longsor dan daerah bukan rawan longsor.
2. Untuk mengetahui analisis korelasi antara jarak dari daerah rawan longsor terhadap harga tanah pada zona nilai tanah.

Manfaat penelitian ini sebagai berikut:

1. Teoritis

Menambah pengetahuan pertanahan terutama mengenai perubahan ZNT terhadap daerah rawan longsor.

2. Praktis

Diharapkan peta dapat digunakan sebagai bahan evaluasi pelayanan kantor petanahan dengan pemanfaatan Peta ZNT.

II.4 Batasan Masalah

Batasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Studi kasus dalam penelitian ini adalah Kecamatan Banyubiru Kabupaten Semarang.
2. Metode pembuatan model dengan perbandingan persentase zona nilai tanah Kawasan rawan longsor Kawasan rawan longsor dan Kawasan bukan rawan longsor tahun 2019 dengan 2022.
3. Metode yang digunakan merupakan metode tumpang tindih (*overlay*) antara peta zona nilai tanah dengan peta rawan longsor.
4. Metode dalam pengambilan sampel adalah *stratified random sampling*.
5. Data harga tanah pasar wajar yang disurvei.
6. Model regresi linier yang dianalisis yaitu pengaruh jarak wilayah daerah rawan tanah longsor dengan titik tengah zona nilai tanah menggunakan data *near* dari daerah rawan longsor.
7. Metode yang digunakan adalah penilaian massal, dan tidak memperhatikan benda atau properti.
8. Analisis dilakukan dengan membandingkan harga tanah daerah Kawasan rawan longsor dengan daerah kawasan daerah bukan Kawasan longsor Banyubiru 2019, 2021 dan 2022.

II.5 Metodologi Penelitian

1. Persiapan

Tahapan persiapan dilakukan dengan pengumpulan terhadap data primer berupa data spasial, data non spasial, dan data sekunder berupa studi literatur.

2. Pengumpulan Data

Pada tahapan ini, pengumpulan data berupa Citra Spot 7 terkoreksi geometri Tahun 2022. Data transaksi harga tanah di Kecamatan Banyubiru yang diperoleh dari survei langsung di lapangan dengan kurun waktu 1 tahun, Peta zona nilai tanah Kecamatan Banyubiru tahun 2019 dan 2021

yang diperoleh dari BPN Kabupaten Semarang, Peta Admnistrasi Kecamatan Banyubiru.

3. Pengolahan Data

Tahapan pengolahan dilakukan dengan melakukan *overlay* zona nilai tanah Kecamatan Banyubiru Tahun 2021 dengan citra Spot & daerah Banyubiru.

4. Analisi Data

Analisis data pada peengolahan yaitu perubahan harga tanah setiap zon nilai tanah di wilayah Kecamatan Banyubiru pada daerah rawan longsor dan daerah tidak rawan longsor. Dan menentukan pengaruh jarak daerah rawan longsor ke zona nilai tanah di sekutarnya menggunakan *near*.

5. Laporan

Laporan merupakan tahap akhir yang menjelaskan tentang hasil penelitian.

II.6 Kerangka Berpikir

Adapun kerangka pikir dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :



II.7 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan dalam membuat laporan ini terdiri dari lima bab yaitu dengan rincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, maksud dan tujuan, ruanglingkup, metode penelitian, serta sistematika penulisan laporan.

BAB II DASAR TEORI

Bab ini berisi tentang penelitian terdahulu, kondisi umum wilayah penelitian, dasar teori yang bersangkutan dengan penelitian dan menyelesaikan masalah yang terdapat dalam penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang langkah-langkah dalam pelaksanaan penelitian mulai dari alat dan bahan, data yang digunakan, metode pengumpulan data, diagram alir, dan pelaksanaan penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil dan pembahasan dari hasil pengolahan NIR, Perubahan zona nilai tanah, pengaruh Longsor dan pengaruh aksesibilitas, sarana dan prasaran terhadap zona.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang penulis dapat setelah melakukan penelitian dan saran- saran untuk penelitian berikutnya apabila menggunakan skripsi ini menjadi acuan penelitian.