

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Kecamatan Candisari memiliki luas wilayah 6,54 Km² dengan jumlah penduduk 74.461 jiwa dan kepadatan penduduk 11.639 jiwa/Km² (BPS, 2022). Dengan luas lahan yang terbatas untuk permukiman menyebabkan banyak bangunan tempat tinggal dan fasilitas umum yang didirikan pada lokasi yang tidak menguntungkan atau bahkan dapat menyebabkan keselamatan dari para penghuninya. Wilayah Kecamatan Candisari terletak di bagian selatan Kota Semarang sehingga morfologinya berbukit dan berlereng curam. Kecamatan Candisari merupakan salah satu kecamatan yang sering mengalami kejadian longsor dengan wilayah rawan longsor kelas menengah-tinggi. Kejadian ini sering kali menimpa rumah warga serta mengakibatkan kerugian yang besar. Kecamatan Candisari berada pada zona daerah berpotensi terjadi gerakan tanah zona menengah hingga tinggi, sehingga jika terjadi hujan deras dengan intensitas yang lama akan berpotensi terjadinya longsor terutama untuk daerah yang berada di dekat gawir, lembah sungai, dan lereng. Berdasarkan informasi dari BPBD Kota Semarang terdapat 6 kelurahan yang rawan longsor di Kecamatan Candisari yaitu Jatingaleh, Karang Anyar Gunung, Jomblang, Candi, Wonotingal, dan Tegalsari. Tetapi untuk wilayah yang sering terdampak longsor yaitu Jomblang, Candi, Tegalsari dan Wonotingal.

Melihat kondisi fisik wilayah di Kecamatan Candisari yang berpotensi longsor saat musim penghujan terjadi dan faktor-faktor aktivitas manusia yang kurang memperhatikan adanya keseimbangan lingkungan seperti pembuatan komplek permukiman pada perbukitan yang berlereng curam dan pemotongan tebing untuk jalan akan semakin mendukung proses longsor. Hal ini akan menyebabkan terjadinya perubahan harga nilai tanah di sekitar kawasan Kecamatan Candisari. Untuk itu perlu dilakukan analisis zona nilai tanah terkait harga tanah di kawasan rawan longsor Kecamatan Candisari, karena harga tanah akan berubah seiringnya waktu akibat kondisi wilayah sekitar. Metode penilaian tanah yang sering digunakan dalam pembuatan zona nilai tanah adalah metode

penilaian tanah secara masal dengan menggunakan prosedur perbandingan pasar dalam satu zona. Tingkat pengetahuan dan pengalaman penilai pada model penilaian ini berpengaruh terhadap hasil zona dan penilaian yang lebih bersifat subjektif. Oleh karena itu metode *Analytical Heirarchy Proccess* (AHP) dipilih untuk dapat mendekati besaran atau ukuran secara lebih objektif dan untuk mengeliminasi subjektifitas.

Pembuatan peta zona nilai tanah di kawasan rawan tanah longsor kecamatan Candisari mengacu pada Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2023 (Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan, 2023). Sedangkan untuk pengidentifikasian kawasan rawan tanah longsor menggunakan acuan PERMEN PU No.22/PRT/M/2007 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Rawan Bencana Longsor. Sedangkan dalam penentuan nilai tanah sendiri didapatkan dari data NJOP dan harga pasar sebagai pembanding (Kadir dkk., 2020). Indeks parameter kerawanan yang digunakan dalam menentukan harga tanah di kawasan rawan longsor Kecamatan Candisari yaitu kerugian, jumlah rumah terdampak dan frekuensi kejadian (BNBP, 2012). Terkait data indeks parameter kerawanan yang nantinya akan dilakukan pengolahan menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Dilakukan *scoring* terkait kawasan rawan longsor daerah Kecamatan Candisari untuk dapat mengetahui nilai tanah akibat pengaruh longsor yang terjadi. Tingkat kerawanan longsor di Kecamatan Candisari dapat di kategorikan pada tingkat kerawanan sedang, tinggi dan sangat tinggi.

Berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2023 (Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan, 2023). Pembuatan peta zona nilai tanah di sesuaikan dengan peraturan yang sudah ada. Pembuatan peta zona nilai tanah kawasan rawan tanah longsor di Kecamatan Candisari juga menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Dilakukan *scoring* parameter dan menggunakan data kejadian bencana 2022-2023 dari BAPPEDA Kota Semarang. Setelah itu dilakukan centeroid tempat kejadian terparah terkena longsor dengan zona nilai tanah yang ada. Kemudian data akan dianalisis dan dilakukan perhitungan regresi linier untuk menentukan nilai statistik sehingga dapat mengetahui prediksi harga tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui harga tanah di Kecamatan Candisari tahun 2023 dan pengaruh lokasi kerawanan tanah longsor terhadap perubahan zona nilai tanah tahun 2022-2023. Penelitian ini dilakukan untuk dapat melakukan pembuatan peta zona nilai tanah tahun 2023, dimana peta zona nilai tanah tahun 2022 sebelumnya sudah dilakukan pembuatan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang. Penelitian ini difokuskan pada lokasi rawan tanah longsor di Kecamatan Candisari yang mengalami 15 kejadian tanah longsor pada tahun 2022-2023 berdasarkan data kejadian dari BPBD Kota Semarang. Untuk itu, pengaruh lokasi kejadian terparah sangat berpengaruh terhadap perubahan zona nilai tanah yang mengakibatkan harga tanah mengalami penurunan di sekitar lokasi yang sering mengalami kejadian tanah longsor. Zona awal yang digunakan untuk penentuan sampel mengacu pada zona nilai tanah tahun 2022. Untuk itu, dalam penelitian ini bertujuan untuk melakukan pembaruan peta zona nilai tanah tahun 2023 di kawasan rawan tanah longsor dan mengetahui harga tanah akibat kejadian tanah longsor,

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Berapa nilai Zona Nilai Tanah di kawasan rawan tanah longsor Kecamatan Candisari Kota Semarang pada tahun 2023?
2. Bagaimana analisis pengaruh lokasi kerawanan tanah longsor terhadap perubahan Zona Nilai Tanah menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* berdasarkan parameter kerugian, jumlah rumah terdampak, dan frekuensi kejadian?

I.3 Tujuan dan Manfaat

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah :

1. Mengetahui nilai Zona Nilai Tanah di kawasan rawan tanah longsor Kecamatan Candisari Kota Semarang tahun 2023.
2. Mengetahui pengaruh lokasi kerawanan tanah longsor terhadap perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Candisari Kota Semarang.

Manfaat dari penelitian adalah :

1. Segi Keilmuan

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi mengenai zona nilai tanah mewujudkan informasi nilai tanah yang akurat dan mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya.

2. Segi Kerekayasaan

Penelitian ini dapat digunakan sebagai rujukan dalam mengumpulkan dan menyalurkan dana dari masyarakat, asuransi, pembebasan tanah/pengadaan tanah untuk pembangunan dan berbagai aktivitas ekonomi lainnya. Mengingat banyak sekali kepentingan ekonomi yang tergantung dari informasi nilai tanah seperti pengumpulan pendapatan negara melalui sektor perpajakan, peran mediasi bank.

I.4 Batasan Penelitian

Adapun Batasan penelitian yang digunakan sebagai ruang lingkup dalam melakukan penelitian ini. Diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Penelitian dilaksanakan di kawasan rawan tanah longsor Kecamatan Candisari, Kota Semarang.
2. Studi kasus yang digunakan dalam penelitian ini adalah zona nilai tanah yang berada di Kecamatan Candisari Kota Semarang khususnya Kelurahan Jomblang, Kelurahan Candi, Kelurahan Tegalsari dan Kelurahan Wonotingal.
3. Objek kajian penelitian adalah harga tanah, pengaruh parameter kerawanan tanah longsor.
4. Menggunakan Data kejadian bencana tanah longsor tahun 2022-2023 di Kecamatan Candisari yang di dapat dari Bappeda Kota Semarang.
5. Untuk *centroid* menggunakan data *shapefile* RW dan diambil lokasi kejadian terparah tanah longsor Kecamatan Candisari.
6. Untuk penelitian ini penilaian tanah dilakukan secara massal tanpa memperhatikan faktor properti dan karakteristik khusus.
7. Pembuatan zona nilai tanah memakai acuan zona nilai tanah pada tahun 2023.
8. Peta *centeroid* zona nilai tanah berdasarkan data kejadian terparah tanah longsor.

9. Zona nilai tanah dibuat menggunakan harga tanah pasar berdasarkan sampel yang diambil dengan *purposive method*.
10. Pengkajian zona nilai tanah dibatasi pada wilayah daratan.

I.5 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan sebagai bahan acuan agar penelitian ini menjadi sistematis dan terstruktur yaitu sebagai berikut :

1. Persiapan

Pada tahap ini penulis melakukan identifikasi permasalahan dan studi literatur terkait informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Persiapan meliputi persiapan alat dan data yang dibutuhkan, konfirmasi terkait ketersediaan data, melakukan perizinan terkait penelitian.

2. Pengumpulan Data

Pada tahap ini penulis melakukan pengumpulan data. Baik data primer maupun sekunder. Data primer didapatkan dari survei langsung di lapangan dengan survei yang sudah dilakukan dan validasi data terkait kejadian tanah longsor di daerah sekitar Kecamatan Candisari dan data sekunder didapatkan dari instansi pemerintah. Data sekunder yang dibutuhkan antara lain didapatkan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk *shapefile* zona nilai tanah tahun 2022, data kejadian bencana tanah longsor tahun 2022-2023 yang didapat dari BPBD (Badan Penanggulangan Bencana Daerah), data citra SPOT-6 dari LAPAN, data *shapefile* RW dari Kecamatan Candisari.

3. Pengolahan

Pada tahap ini terdiri dari pembuatan zona awal untuk zona nilai tanah, penentuan sampel zona nilai tanah, perhitungan zona nilai tanah. *Analytical Hierarchy Process* (AHP), perhitungan statistik meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan analisis regresi linier berganda.

4. Analisis

Pada tahap ini dilakukan analisis terhadap hasil pengolahan sesuai dengan batasan masalah serta rumusan masalah. Analisis hasil yang

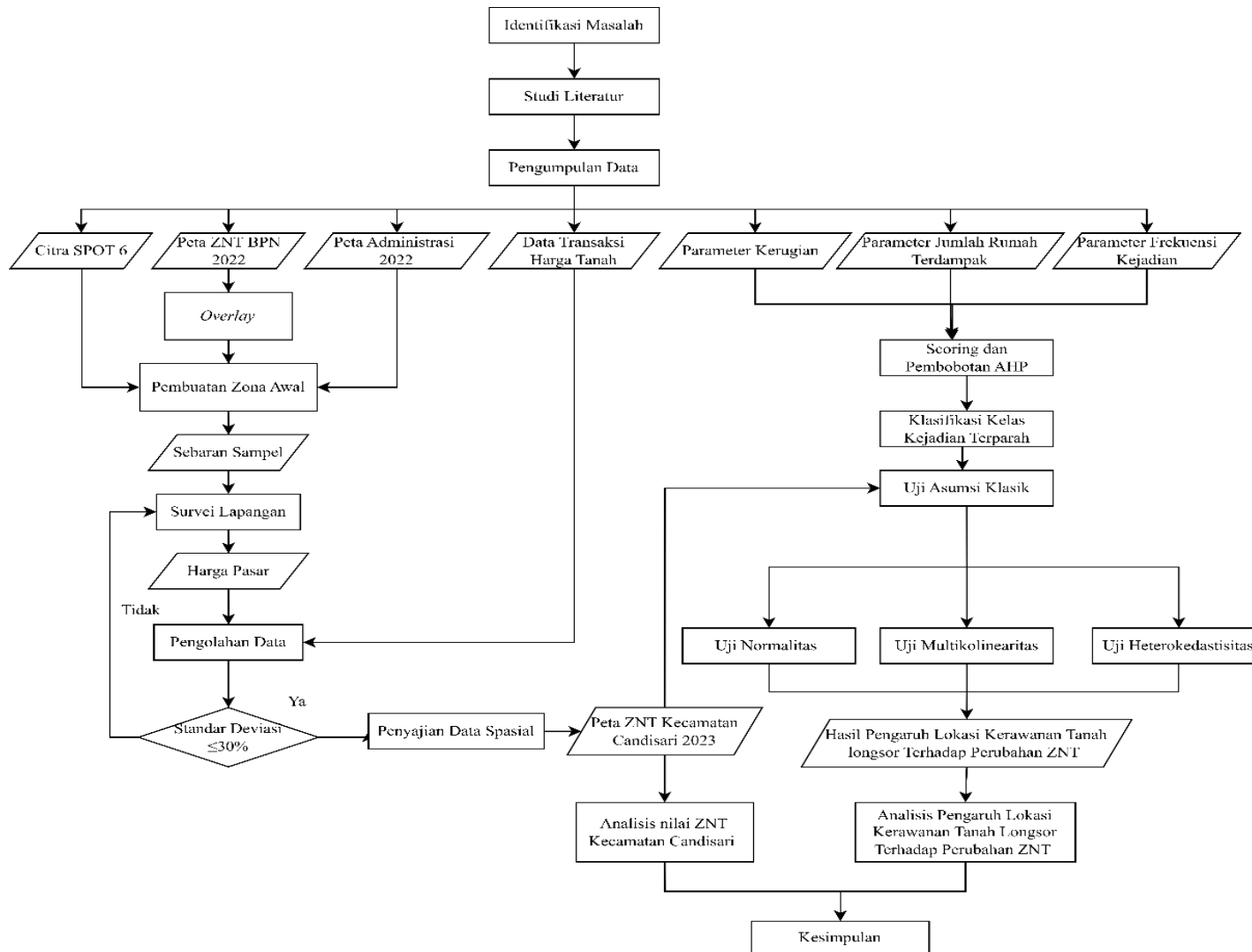
telah dilakukan pengolahan sebelumnya dan analisis perhitungan yang sudah dilakukan.

5. Penutup

Pada tahap ini dilakukan pembuatan simpulan serta penyusunan laporan.

I.6 Diagram Alir Penelitian

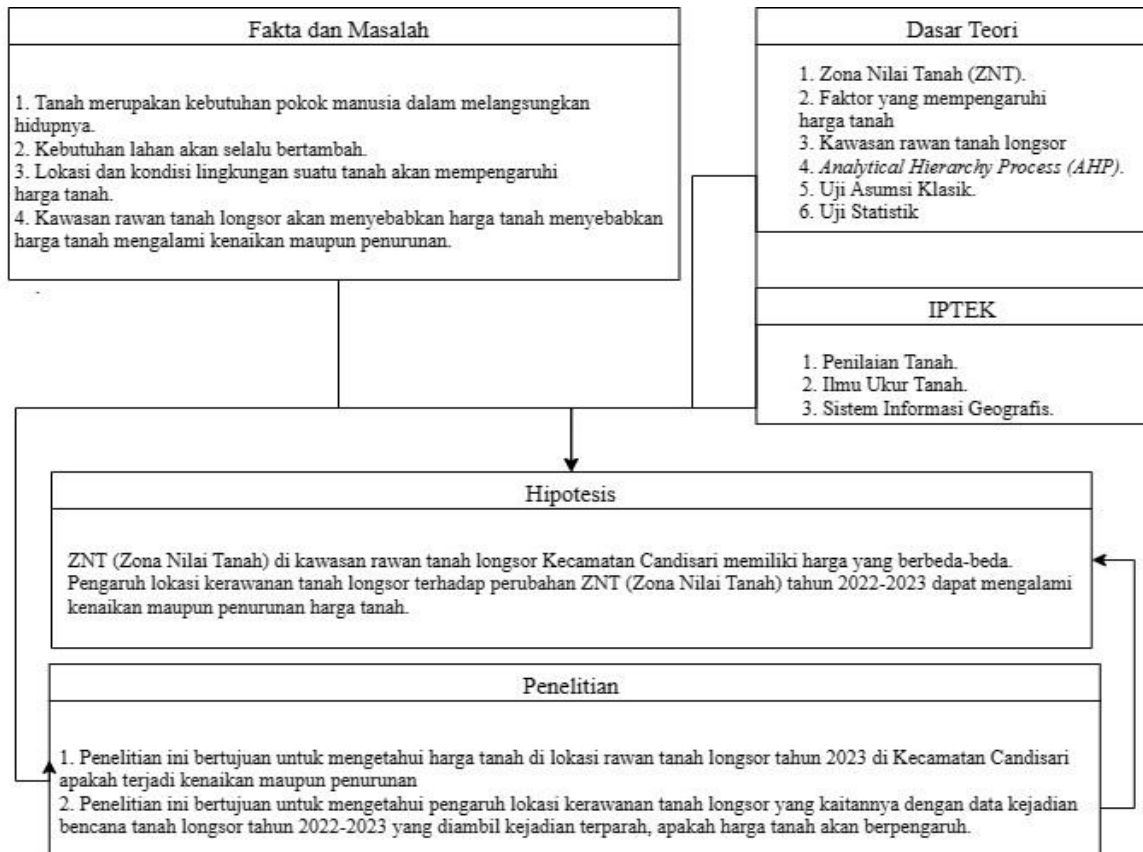
Berikut ini merupakan diagram alir penelitian dapat dilihat pada **Gambar 1-1**



Gambar I-1 Diagram Alir Penelitian

I.7 Kerangka Pikir Penelitian

Berikut ini merupakan kerangka pikir penelitian yang meliputi fakta dan masalah, dasar teori dan hipotesis dapat dilihat pada **Gambar 1-2**



Gambar I-2 Kerangka Pikir Penelitian

I.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Laporan Tugas Akhir ini tersusun atas lima bab yang saling berkaitan satu sama lain. Sistematika dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, Batasan penelitian, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan laporan Tugas Akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang dasar-dasar teori yang berhubungan dengan kajian penelitian terdahulu, kondisi umum wilayah penelitian, teori lokasi

dan pola ruang, nilai tanah dan harga tanah, faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, harga pasar, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), tanah longsor, gejala tanah longsor, klasifikasi tingkat kerawanan, populasi dan sampel, analisis regresi linier berganda, pengujian model, ArcGIS, SPSS.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang proses jalannya penelitian mulai dari alat dan data penelitian, diagram alir penelitian, serta tahapan pelaksanaan penelitian yang terdiri dari tahap persiapan dan survei lapangan, pengumpulan, pengolahan, penghitungan, pengujian, dan permodelan data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil dan pembahasan dari penelitian yang sudah dilakukan. Bab ini memuat hasil dan pembahasan dari rumusan masalah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan serta saran berdasarkan hasil penelitian yang digunakan sebagai masukan peneliti selanjutnya.