

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Tanah atau lahan memiliki peranan yang sangat penting bagi seluruh kehidupan di bumi. Tanah sebagai sumber daya, memiliki nilai ekonomi yang cukup berpengaruh terhadap pendapatan suatu negara. Hal tersebut didorong dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan penggunaan tanah tiap tahunnya. Ketersediaan lahan yang terbatas, namun permintaan semakin meningkat mengakibatkan adanya perubahan nilai tanah dan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan terjadi untuk memenuhi kebutuhan manusia. Nilai tanah merupakan ukuran suatu tanah berdasarkan kemampuan tanah secara ekonomis terkait dengan produktivitas tanah dan strategi ekonomisnya (Supriyanto 1999, dalam Dinoto, 2002). Nilai tanah dapat berubah seiring berjalannya waktu. Perubahan nilai tanah diakibatkan oleh beberapa faktor yaitu faktor ekonomi, sosial, politik, dan fisik serta lingkungan.

Pemerintah Kabupaten Banyumas terus berusaha untuk meningkatkan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur dapat berupa perbaikan jalan, irigasi, atau sebagainya. Pembangunan infrastruktur jalan bertujuan untuk mempermudah akses antar wilayah, mengurangi kemacetan, meminimalisir adanya kecelakaan, dan sebagainya. Pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman merupakan salah satu pembangunan infrastruktur jalan yang terletak di Kelurahan Bantarsoka, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas. *Underpass* Jenderal Soedirman, dibangun pada Februari 2018 dan diresmikan pada 15 Oktober 2020 (Anugrah, 2019). *Underpass* tersebut memiliki panjang 500 meter dengan dua sisi jalan, dengan total anggaran sebesar Rp 120 miliar (Abdulrahman, 2019).

*Underpass* Jenderal Soedirman dibangun dengan desain yang cukup menarik banyak orang. Bagian dinding dari *underpass* tersebut dihiasi dengan ukiran dengan sketsa wajah Jenderal Soedirman. Hal tersebut yang membuat banyak orang tertarik untuk melihat dan mengunjungi *Underpass* Jenderal Soedirman. Pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman memberikan pengaruh terhadap pertumbuhan berbagai sektor yang ada di sekitarnya. Pembangunan

*Underpass* memunculkan berbagai fasilitas baru, seperti sarana transportasi, perdagangan, pariwisata, dan lain sebagainya. Selain itu, dampak lain dari adanya pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman menurut pegawai pemerintahan setempat adalah kondisi lalu lintas yang kurang kondusif karena banyaknya pedagang kaki lima (PKL) di tepi jalan setelah lokasi *Underpass*, serta naiknya harga tanah di sekitar lokasi. Dampak lain dari adanya pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman adalah aksesibilitas. Sebelum adanya pembangunan *Underpass*, akses jalan menuju perkotaan tidak terlalu jauh, namun setelah adanya *Underpass*, akses jalan menuju perkotaan harus menempuh jarak yang lebih jauh karena pengaruh dari desain bangunan *Underpass*. Hal tersebut juga terjadi apabila warga ingin melakukan pemakaman, warga diharuskan melewati *Underpass* terlebih dahulu agar sampai pada makam.

Berdasarkan permasalahan tersebut, peneliti melakukan penelitian terkait dengan adanya perubahan pada zona nilai tanah dan penggunaan lahan yang terjadi sebelum dan sesudah pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman yaitu pada tahun 2017, 2019, dan 2022. Penelitian dilakukan pada wilayah Kelurahan Bantarsoka dan Kelurahan Kedungwuluh karena wilayah tersebut memiliki akses langsung terhadap *Underpass* Jenderal Soedirman. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penilaian massal dan metode pendekatan biaya sebagai metode pendekatan harga tanah tahun 2022, yang diperoleh dari survei lapangan. Analisis perubahan penggunaan lahan dan zona nilai tanah dilakukan dengan analisis spasial dengan menggunakan radius 0-1000 meter dengan *interval* 250 meter. Analisis faktor aksesibilitas dilakukan pada data zona nilai tanah tahun 2022. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perubahan zona nilai tanah dan perubahan penggunaan lahan pada sebelum dan sesudah pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman yaitu pada tahun 2017, 2019, dan 2022.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah pada penelitian adalah:

1. Bagaimana perubahan zona nilai tanah akibat pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman?
2. Bagaimana perubahan penggunaan lahan akibat pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman?

### **I.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan dan manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui perubahan zona nilai tanah pada sebelum dan sesudah pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman.
2. Mengetahui perubahan penggunaan lahan pada sebelum dan sesudah pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman.

### **I.4 Batasan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan memiliki beberapa batasan, antara lain:

1. Wilayah penelitian merupakan wilayah yang bersinggungan langsung dengan keberadaan *Underpass* Jenderal Soedirman, yaitu Kelurahan Bantarsoka dan Kelurahan Kedungwuluh, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas.
2. Seluruh data yang digunakan merupakan data sebelum pembangunan, saat pembangunan berlangsung, serta data sesudah pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman yaitu pada tahun 2017, 2019, dan 2022.
3. Data harga tanah tahun 2022 berasal dari data penawaran dan data transaksi tanah yang diperoleh melalui survei lapangan.
4. Metode penilaian tanah yang digunakan adalah metode penilaian massal serta metode pendekatan biaya.
5. Analisis perubahan penggunaan lahan dan zona nilai tanah dilakukan dengan analisis spasial dengan menggunakan radius 0-1000 meter dengan interval 250 meter. Analisis faktor aksesibilitas dilakukan pada data zona nilai tanah tahun 2022 sebagai variabel terikat, jarak *centroid* zona nilai tanah menuju *Underpass*, jalan kolektor primer, dan jalan kolektor sekunder, sebagai variabel bebas.
6. Hasil penelitian ini adalah Peta Perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2017-2022, Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2017-2022, serta analisis terkait perubahannya.

## I.5 Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian antara lain:

### 1. Tahap Persiapan

Pada tahap persiapan, beberapa hal yang dilakukan antara lain studi literatur terkait penelitian yang dilakukan. Studi literatur meliputi hal-hal yang terkait dengan zona nilai tanah dan penggunaan lahan. selain itu, pada tahap ini dilakukan proses permohonan data kepada instansi.

### 2. Tahap Pelaksanaan

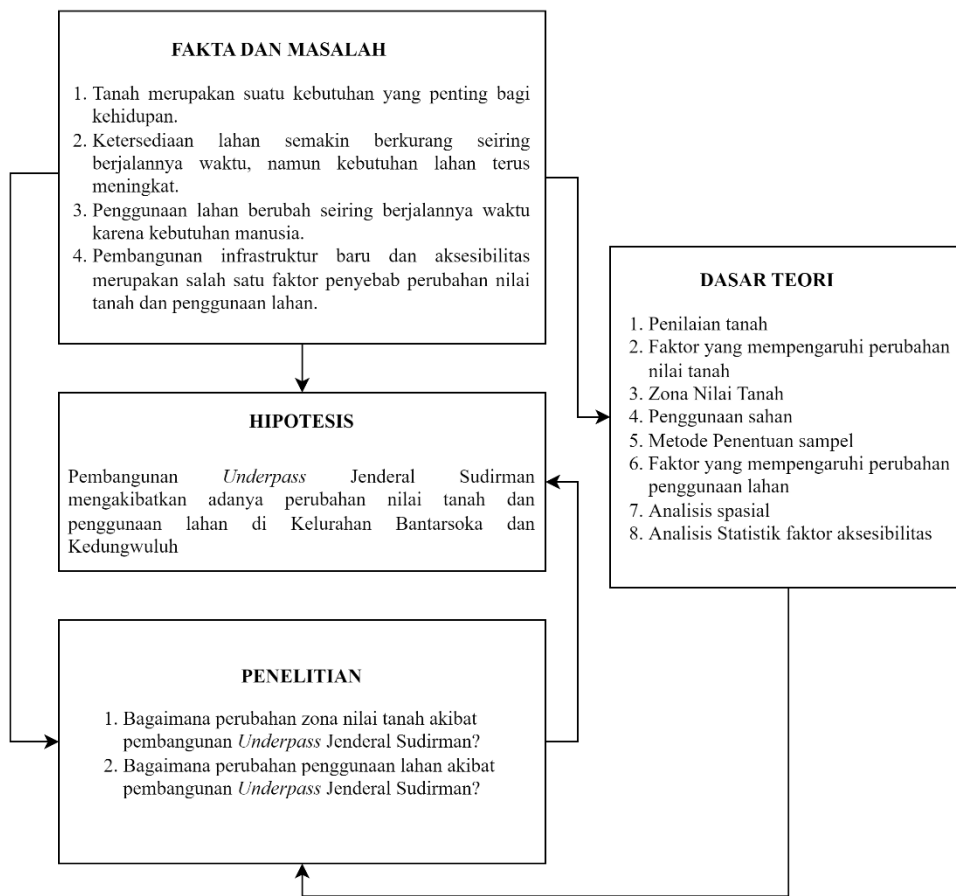
Tahap ini dilakukan beberapa kegiatan yaitu survei lapangan mengenai harga tanah di Kelurahan Bantarsoka dan Kelurahan Kedungwuluh. Survei harga tanah dilakukan dengan teknik penilaian massal menggunakan metode pendekatan biaya. Data tersebut kemudian dilakukan pengolahan beserta data-data lain yang diperoleh dari instansi. Survei untuk *updating* dan verifikasi penggunaan lahan tahun 2022 dilakukan setelah proses digitasi selesai. Pengolahan data dilakukan pada perangkat lunak Microsoft Excel, ArcGIS 10.3, QGIS, dan SPSS 21. Hasil dari pengolahan data berupa Peta Perubahan Zona Nilai Tanah dan Penggunaan Lahan tahun 2017-2019 dan tahun 2019-2022.

### 3. Tahap Analisis Data

Data hasil pengolahan kemudian dilakukan analisis. Analisis yang dilakukan antara lain analisis perubahan zona nilai tanah dan penggunaan lahan pada tahun 2017-2019 dan 2019-2022 menggunakan radius 0-1000 meter dan *interval* 250 meter, serta analisis pengaruh aksesibilitas dengan variabel terikat yaitu NIR 2022 dan perubahan NIR 2017-2022 dan variabel bebasnya yaitu jarak titik *centroid* variabel terikat ke *Underpass*, jalan kolektor primer, dan jalan kolektor sekunder.

### 4. Tahap Akhir

Tahap ini dilakukan penarikan kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah. Kesimpulan yang dibahas yaitu mengenai zona nilai tanah pada sebelum dan sesudah pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman, serta perubahan penggunaan lahan yang terjadi. Penelitian ini disusun dengan kerangka dasar pemikiran seperti pada Gambar I-1.



Gambar I-1 Kerangka Dasar Pemikiran

## I.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Penulisan dari tugas akhir ini dibuat dengan sistematika sebagai berikut:

### BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan berisi mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, batasan penelitian, metodologi penelitian serta kerangka dasar pemikiran, dan sistematika penulisan tugas akhir.

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab kedua menjelaskan mengenai teori-teori yang mendukung penelitian yang dilakukan meliputi penelitian terdahulu, gambaran lokasi penelitian, pengertian tanah, nilai dan harga tanah, nilai dan harga tanah, zona nilai tanah, penggunaan lahan, uji ketelitian citra, ketentuan pengambilan sampel, matriks konfusi, serta aksesibilitas.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini menguraikan mengenai diagram alir dari pelaksanaan penelitian, data yang digunakan, alat dan bahan yang diperlukan, serta pelaksanaan penelitian. Pelaksanaan penelitian antara lain persiapan, pengumpulan data, pengolahan data, hingga penyajian hasil pengolahan data.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menyajikan hasil serta analisis mengenai perubahan nilai tanah dan penggunaan lahan tahun 2017-2019 dan tahun 2019-2022 di wilayah penelitian dengan menggunakan radius 0-1000 meter dan *interval* 250 meter. Selain itu, analisis pengaruh aksesibilitas juga dilakukan terhadap NIR 2022 dan perubahan NIR tahun 2017-2022.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini memuat kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian dan saran-saran untuk peneliti selanjutnya agar lebih baik dalam melaksanakan penelitian.