

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Perkembangan pembangunan daerah merupakan fenomena spasial yang tidak dapat dihindari, hal ini dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan penduduk yang terus meningkat. Kebutuhan dasar manusia berupa tempat tinggal, sarana pendidikan, fasilitas umum dan fasilitas sosial dan lain sebagainya yang terus meningkat membuat kebutuhan terhadap lahan juga meningkat. Perkembangan daerah menjadi hal yang krusial menyangkut kebutuhan tanah, dimana tingkat kebutuhan tanah semakin meningkat sedangkan jumlah tanah itu sendiri tidak berubah, dengan kata lain suplainya cenderung berkurang. Sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, kondisi ini menciptakan akibat terhadap perubahan zona nilai tanah dimana kebutuhan tanah yang terus meningkat sedangkan suplainya berkurang akan berpengaruh terhadap harga tanah.

Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali gencar melakukan pembangunan, Kecamatan Banyudono menjadi salah satu dari 22 kecamatan yang mengalami banyak pembangunan. Sesuai Pasal 13 Undang-undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, Pemerintah Daerah Kabupaten Boyolali melaksanakan program relokasi fasilitas umum berupa Pasar Pengging ke kawasan baru dan lokasi pasar sebelumnya diubah menjadi fasilitas sosial berupa Alun-alun Pengging. Dalam program relokasi pasar, terjadi pemindahan Pasar Pengging yang semula berada di tengah kawasan pemukiman dipindah sejauh 600 meter ke arah timur pada kawasan lahan sawah. Kemudian bekas dari lahan Pasar Pengging yang lama telah dibangun ruang publik berupa Alun-alun Pengging yang juga dekat dengan objek wisata Pemandian Umbul Pengging, dimana dengan adanya alun-alun tersebut diharapkan dapat menambah kemajuan desa di sektor pariwisata. Kemudian terdapat proyek pembangunan fasilitas umum berupa jalan tol Semarang-Solo pada tahun 2009. Pembangunan jalan tol terbagi menjadi 2 tahap dan 5 seksi. Kecamatan Banyudono termasuk ke dalam tahap ke-2 seksi ke-5 yang dimulai dari Boyolali-Kartasura dengan desa yang dilintasi adalah Desa Denggungan, Desa Bangak, Desa Trayu dan Desa Tanjungsari dengan pintu Tol Semarang-Solo berada di sebelah utara Desa Kuwiran.

Pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut diperkirakan menjadi faktor utama yang memengaruhi perubahan nilai tanah di area studi dari tahun ke tahun, karena permintaan tanah selalu ada sedangkan jumlah tanah yang dibutuhkan semakin berkurang. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Jesica Nathania pada tahun 2017 dengan topik perubahan penggunaan lahan dan zona nilai tanah akibat pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo membuktikan adanya pengaruh yang terjadi pada pola zona nilai tanah yang diiringi juga dengan perubahan nilai ekonomis tanahnya. Penelitian tersebut membuat radius 1 kilometer dengan rentang radius setiap 250 meter. Dengan menggunakan analisis radius, penelitian tersebut menunjukkan adanya perubahan pada tiap radiusnya, dimana perubahan nilai ekonomis yang paling besar terdapat pada radius 500-750 meter dari *exit toll* dengan nilai sebesar Rp. 5.039.000,00 karena terdapat perubahan penggunaan lahan dari Tegalan menjadi Pemukiman (Nathania dkk., 2017).

Berdasarkan hal yang telah terbukti dalam penelitian terdahulu, maka dalam penelitian ini dilaksanakan analisis pengaruh pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap perubahan zona nilai tanah Kecamatan Banyudono dan hubungan perubahan nilai tanah dengan perubahan penggunaan lahan yang terjadi. Dimana diperkirakan terdapat perubahan nilai tanah akibat pembangunan tiga fasilitas umum dan fasilitas sosial, yaitu Pasar Pengging, Alun-alun Pengging dan Jalan Tol Semarang-Solo. Dalam penelitian ini metode tumpang susun (*overlay*), yaitu proses yang dikerjakan pada suatu data spasial, dimana suatu lapisan (*layer*) peta tematik ditumpang susun dengan macam-macam peta tematik yang lain untuk menganalisis perubahan analisis perubahan zona nilai tanah (ZNT) pada tahun 2009 dan tahun 2022 dan penggunaan lahan pada tahun 2007 dan tahun 2022, kemudian dilakukan regresi linier berganda untuk mengetahui pengaruh perubahan penggunaan lahan akibat pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap perubahan zona nilai tanah.

I.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perubahan zona nilai tanah (ZNT) yang terjadi di Kecamatan Banyudono tahun 2009 dan tahun 2022?

2. Bagaimana pengaruh pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Banyudono?

I.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

I.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Banyudono pada tahun 2009 dan tahun 2022.
2. Mengetahui pengaruh perubahan pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Banyudono.

I.3.2 Manfaat Penelitian

Manfaat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan wawasan dan pengalaman bagi penulis dalam studi kasus langsung mengenai perubahan penggunaan lahan dan zona nilai tanah akibat pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial.
2. Hasil dari peta perubahan lahan yang terjadi dapat menjadi referensi pemerintah dalam evaluasi penggunaan lahan serta untuk menentukan arah pembangunan di masa depan agar keseimbangan penggunaan lahan tetap terjaga.
3. Dapat memberikan informasi mengenai perkembangan perubahan harga pasar wajar (HPW) kepada masyarakat yang akan melaksanakan transaksi jual beli tanah.

I.4 Batasan Masalah

Batasan untuk penelitian ini agar sesuai dengan topik penelitian adalah sebagai berikut:

1. Area studi pada penelitian ini berlokasi di Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali.
2. Analisis perubahan nilai tanah ditinjau dari pengaruh pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial berupa pembangunan Alun-alun Pengging, Pasar Pengging baru dan Pintu Tol Colomadu.
3. Citra yang digunakan adalah Citra Satelit SPOT 7 terkoreksi.

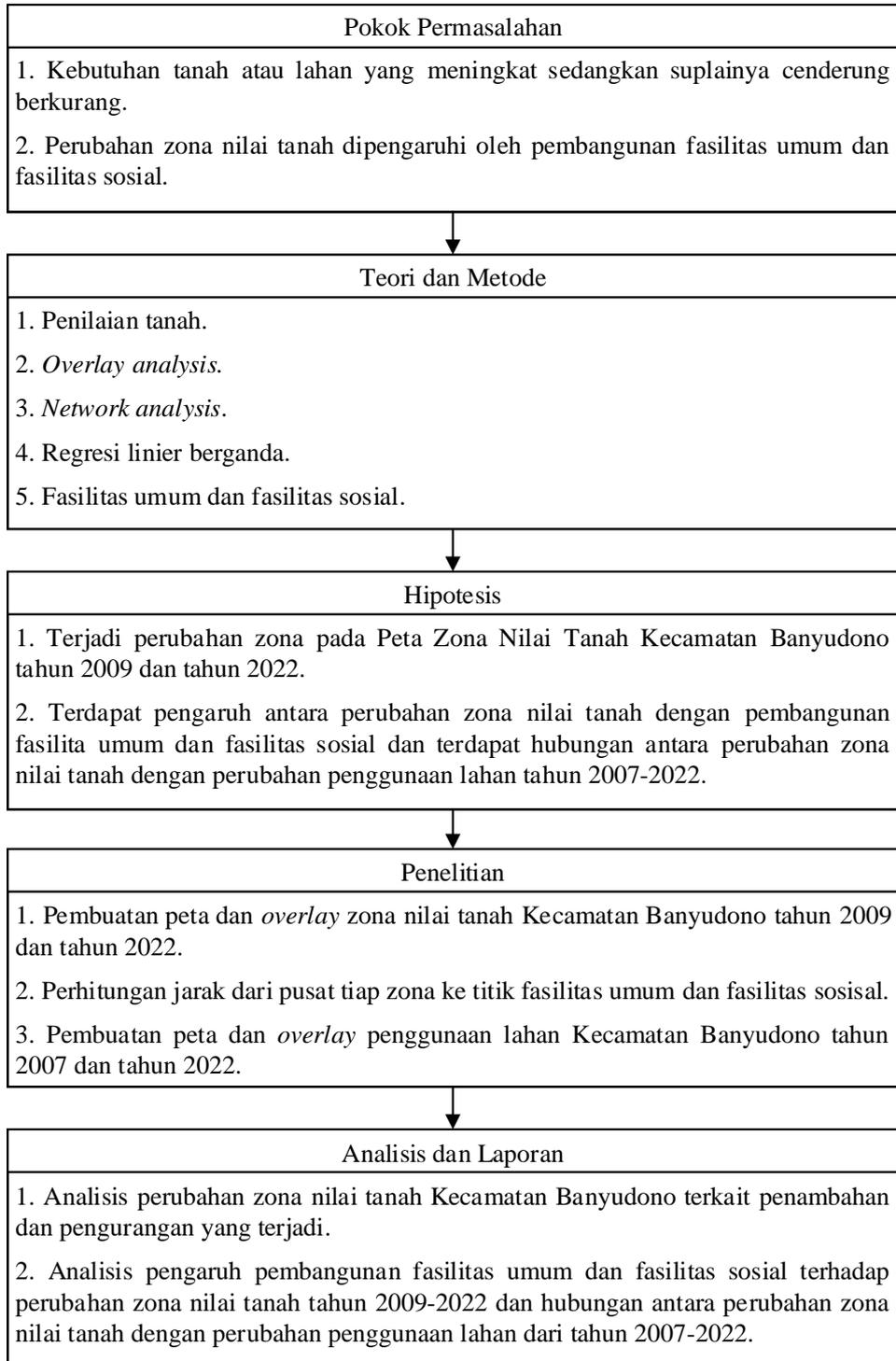
4. Data nilai tanah adalah data primer hasil survei harga pasar wajar (HPW) berupa data transaksi dan data penawaran metode survei penilaian masal (penilaian tanah tanpa memperhatikan properti lain).
5. Pengambilan sampel harga pasar wajar tahun 2022 berlokasi di Kecamatan Banyudono.
6. Standar pengujian sampel dilakukan dengan perhitungan standar deviasi menurut Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan ATR/BPN, dimana standar deviasi sampel harus bernilai kurang dari 30%.
7. Metode analisis perubahan penggunaan lahan dan perubahan zona nilai tanah menggunakan metode tumpang susun atau *Overlay*.
8. Perubahan zona nilai tanah yang dimaksud dalam rumusan masalah adalah penyajian hasil perubahan nilai indikasi rata-rata dalam bentuk nominal rupiah dan persentase tiap zona serta perubahan keseluruhan dalam satu kecamatan.
9. Pengaruh pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap zona nilai tanah dianalisis dengan *network analysis* untuk mencari jarak jaringan jalan dari pusat zona ke objek fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk mencari hubungannya terhadap perubahan zona nilai tanah.
10. Hasil dari penelitian ini berupa analisis pengaruh pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap perubahan zona nilai tanah tahun 2009-2022 dan analisis tambahan berupa analisis deskriptif perubahan nilai tanah dan perubahan penggunaan lahan dari tahun 2007-2022.

I.5 Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir penelitian dapat dilihat pada **Gambar I-1** berikut:

Penelitian ini dilakukan berdasarkan fenomena yang terjadi di Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, yaitu terjadi pembangunan fasilitas umum berupa pekerjaan Relokasi Pasar Pengging tahun 2018 dan pembangunan jalan Tol Semarang-Solo yang dimulai dari Kota Semarang pada tahun 2009 serta pembangunan fasilitas sosial berupa Alun-alun Pengging tahun 2018. Dari fenomena tersebut diperkirakan terjadi perubahan zona nilai tanah yang dipengaruhi akibat pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Maka dari itu dilakukan penelitian menggunakan metode *overlay* untuk mengetahui perubahan

yang terjadi dan perhitungan regresi linier berganda untuk analisis pengaruhnya. Bagan kerangka pikir penelitian dapat dilihat pada **Gambar I-1** berikut:



Gambar I-1 Kerangka Pikir Penelitian

I.6 Metodologi Penelitian

Berikut ini adalah metodologi penelitian yang digunakan sebagai acuan dalam melaksanakan penelitian:

1. Persiapan

Pada tahap ini, penulis mempersiapkan segala kebutuhan yang diperlukan terkait penelitian. Persiapan yang dilakukan meliputi perizinan kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, pendalaman terhadap teori dan teknis survei lapangan yang akan dilakukan dan persiapan terhadap kebutuhan teknis penelitian.

2. Pengumpulan data

Pada tahap ini, penulis mengumpulkan data baik data primer maupun sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara survei langsung ke lapangan, sedangkan data sekunder dalam penelitian ini berasal dari pemerintah atau instansi non-pemerintah yang terpercaya.

3. Pengolahan

Terdapat beberapa pengolahan utama dalam penelitian ini, yaitu pembuatan Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Banyudono tahun 2007 dan tahun 2022, pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Banyudono tahun 2009 dan tahun 2022, *overlay* pada Peta Penggunaan Lahan dan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2009 dan tahun 2022, perhitungan jarak dari tiap zona nilai tanah ke objek fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ditentukan dalam penelitian ini.

4. Analisis

Tahap ini berisi analisis dari hasil pengolahan untuk menjawab rumusan masalah dan mengacu pada batasan penelitian.

5. Penutup

Pada tahap ini, penulis melakukan penarikan kesimpulan dari rangkaian penelitian yang telah dilakukan dan menyusun laporan penelitian.

I.7 Sistematika Penulisan Laporan Tugas Akhir

Laporan Tugas Akhir ini terdiri dari lima bab yang berkaitan antara satu bab dengan bab lainnya. Berikut ini adalah sistematika penulisan Laporan Tugas Akhir:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan terkait latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah, kerangka pikir penelitian, metodologi penelitian dan sistematika laporan tugas akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan mengenai penelitian terdahulu, dasar-dasar teori dalam penelitian ini meliputi penilaian tanah, peta zona nilai tanah, penggunaan lahan, analisis *overlay*, *netrowk analysis*, sampel dan populasi, analisis regresi linier berganda, *Statistical Product and Service Solution (spss)*, dan ArcGIS.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan proses berjalannya penelitian mulai dari persiapan, lokasi penelitian, diagram alir penelitian, pengumpulan data penelitian, pembuatan peta penggunaan lahan, pembuatan peta zona nilai tanah, pengukuran jarak zona ke objek fasilitas umum dan fasilitas sosial, dan perhitungan regresi linier berganda.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai analisis hasil pengolahan perubahan zona nilai tanah Kecamatan Banyudono tahun 2009 dan tahun 2022, analisis hasil pengolahan perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Banyudono tahun 2007 dan tahun 2022 dan analisis pengaruh pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap zona nilai tanah yang ditinjau dari faktor aksesibilitas terhadap objek fasilitas umum dan fasilitas sosial.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi penarikan kesimpulan dari hasil dan pembahasan yang diperoleh, kemudian dapat diperoleh saran dari penelitian yang telah dilakukan agar menjadi pertimbangan untuk penelitian di masa mendatang.