

ABSTRAK

Kebutuhan terhadap tanah akan selalu mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan wilayah termasuk di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. Kecamatan Sayung merupakan wilayah yang rawan terjadi banjir pasang surut. Pada tahun 2022 terjadi pembangunan jalan tol Semarang – Demak Seksi II di sebagian wilayah Kecamatan Sayung. Hal tersebut tentunya menjadi penyebab perubahan penggunaan tanah yang berpengaruh terhadap nilai tanah. Terdapat beberapa variabel bebas dalam pembentukan zona nilai tanah seperti aksesibilitas, penggunaan tanah, fasilitas umum, dan bahaya banjir. Variabel bebas tersebut kemudian diolah menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) dan *overlay intersect*. Hasil perhitungan AHP telah memenuhi prinsip dari konsistensi yakni didapatkan nilai CR < 10%, kemudian diperoleh faktor penentu nilai tanah yang paling berpengaruh adalah bahaya banjir dengan persentase bobot sebesar 25% dan jalan arteri sebesar 12% serta persentase bobot terendah fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan sebesar 5%. Hasil zona yang terbentuk berdasarkan metode AHP dan persebaran sampel harga tanah sebanyak 15 zona yang diklasifikasikan menjadi 8 kelas. Zona nilai tanah di kawasan bahaya banjir yang sangat tinggi memiliki nilai tanah yang rendah atau kurang dari Rp 585.501,00. Sedangkan nilai tanah di kawasan pembangunan jalan tol Semarang – Demak dari tahun 2022 sampai dengan 2023 mengalami kenaikan di setiap radiusnya berdasarkan NIR tertinggi hingga mencapai 23,06% di radius 0 m – 250 m.

Kata Kunci: AHP, Banjir, Tol Semarang – Demak, Zona Nilai Tanah

ABSTRACT

The need for land will always increase along with the region's growth and development, including in Sayung District, Demak Regency. Sayung District is an area that is prone to tidal floods. In 2022, the Semarang – Demak Section II toll road construction was built in parts of Sayung District. The toll road construction affected land value because of the land-use changes. There are several independent variables in forming land value zones such as accessibility, land use, public facilities, and tidal flooding. The independent variables are then processed using the Analytical Hierarchy Process (AHP) method and intersect overlay. The results of the AHP calculation have met the principle of consistency with the CR value < 10%, then obtained the highest weight were tidal floods at 25%, arterial roads at 12%, and educational facilities and health facilities by 5%. The zone results were created based on the AHP method and the distribution of land price samples in 15 zones classified into 8 classes. Land value zones in very high flood hazard areas have low land values or less than IDR 585,501.00. While the land value in the Semarang - Demak toll road development area from 2022 to 2023 has increased in each radius based on the highest NIR to reach 23.06% at a radius of 0 m - 250 m.

Keywords: *AHP, Flood, Land Value Zone, Semarang – Demak Toll,*