

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan pokok. Pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah ditandai dengan masifnya pembangunan di wilayah tersebut yang kemudian memicu peningkatan kebutuhan ketersediaan tanah. Kejadian inilah yang kemudian terus berkembang dan seringkali menimbulkan kesulitan dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan. Hal tersebut memengaruhi nilai dan harga tanah, yakni akan semakin meningkat.

Pembangunan yang semakin meningkat di wilayah Kecamatan Sayung yang berada di pesisir Kabupaten Demak menyebabkan kebutuhan tanah juga semakin besar. Salah satunya adalah pembangunan infrastruktur berupa jalan tol Semarang – Demak yang terbagi menjadi dua seksi yaitu Semarang menuju Sayung dan Sayung menuju Demak. Wilayah Kecamatan Sayung yang termasuk bagian dari ruas jalan tol tersebut terdapat 7 desa yaitu Desa Sriwulan, Bedono, Purwosari, Sidogemah, Sayung, Loireng, dan Desa Tambakroto. Hal tersebut tentunya menjadi penyebab perubahan penggunaan tanah yang berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah. Selain itu, di kawasan ini terdapat banjir pasang surut yang menyebabkan penurunan fungsi tanah karena tanah tergenang oleh permukaan air laut yang naik pada saat pasang sehingga akan memiliki pengaruh terhadap penggunaan tanah dan nilai tanah yang ada di sekitarnya.

Setiap lokasi tanah tentunya memiliki nilai tanah yang berbeda-beda. Terdapat beberapa faktor yang memengaruhi perbedaan dalam nilai tanah antara satu lokasi dengan lokasi lainnya, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal mencakup aspek topografi tanah, karakteristik dasar tanah, dan keadaan lingkungan di sekitarnya. Sedangkan faktor eksternal yang memengaruhi nilai tanah mencakup adanya pusat kegiatan seperti industri, pemukiman, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan fasilitas umum. Lokasi yang memiliki kemiripan karakteristik dan nilai tanah yang relatif sama pada beberapa bidang dapat dikelompokkan ke dalam suatu zona nilai tanah.

Pembentukan zona nilai tanah pada praktiknya hanya berdasarkan prediksi dari penilai sehingga menyebabkan terjadinya penilaian yang bersifat subjektif. Pada dasarnya, klasifikasi zonasi nilai tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor atau parameter

penentu nilai tanah seperti jarak ke titik-titik tertentu, jarak ke aksesibilitas, jenis penggunaan tanah, dan sebagainya. Ada berbagai metode yang dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan berdasarkan multi kriteria, salah satunya adalah metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)*. Metode ini menekankan pada struktur hierarki dari multi kriteria yang ada. Metode AHP ini digunakan untuk dapat mendekati ukuran secara lebih objektif dan mengurangi subjektivitas dari penilai tanah yang sebagai narasumber.

Berdasarkan permasalahan dan potensi yang ada penulis terdorong untuk melakukan analisis estimasi pembentukan zonasi nilai tanah dan sebaranya di kawasan banjir dan pembangunan jalan tol Semarang – Demak Kecamatan Sayung Kabupaten Demak menggunakan metode AHP. Hasil perhitungan AHP didapatkan nilai perbandingan kepentingan antara parameter atau faktor penentu nilai tanah dari narasumber sehingga diperoleh nilai bobot pada setiap parameter. Melalui penerapan analisis spasial dengan mengintegrasikan perhitungan bobot menggunakan metode AHP, area-area dengan bobot yang mirip dapat dikelompokkan menjadi satu zona dengan asumsi bahwa area yang memiliki kesamaan bobot juga memiliki nilai tanah yang hampir identik. Sebagai pembandingan, akan dilakukan juga penentuan nilai tanah berdasarkan survei langsung harga tanah di lapangan.

Metode AHP ini diharapkan dapat digunakan sebagai alternatif dalam estimasi zonasi nilai tanah di masa mendatang agar pembentukan zonasi nilai tanah bersifat lebih objektif sesuai dengan faktor-faktor penentu nilai tanah yang melekat pada tanah tersebut. Selain itu, hasil zonasi nilai tanah dengan metode AHP diharapkan dapat digunakan sebagai gambaran dan pertimbangan dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang di atas sebagai berikut.

1. Bagaimana analisis pengaruh faktor penentu nilai tanah di kawasan banjir dan pembangunan jalan tol Semarang – Demak Seksi II Kecamatan Sayung Kabupaten Demak dengan metode AHP?
2. Bagaimana sebaran zona nilai tanah di kawasan banjir dan pembangunan jalan tol Semarang – Demak Kecamatan Sayung Kabupaten Demak?

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

Tujuan yang ingin dicapai dari pelaksanaan penelitian ini sebagai berikut.

1. Mengetahui analisis pengaruh faktor penentu nilai tanah di kawasan banjir dan pembangunan jalan tol Semarang – Demak Kecamatan Sayung dengan metode AHP.
2. Mengetahui sebaran zona nilai tanah di kawasan banjir dan pembangunan jalan tol Semarang – Demak Kecamatan Sayung.

Berikut ini merupakan manfaat dari pelaksanaan penelitian ini.

1. Segi kerekayasaan

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai gambaran dan pertimbangan dalam melakukan transaksi jual beli tanah terutama di kawasan banjir dan pembangunan jalan tol.

2. Segi keilmuan

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan atau referensi dalam pembuatan peta zona nilai tanah menggunakan metode AHP oleh pemerintah terutama Badan Pertanahan Nasional.

### **I.4 Batasan Masalah**

Penelitian ini dibatasi oleh hal-hal sebagai berikut.

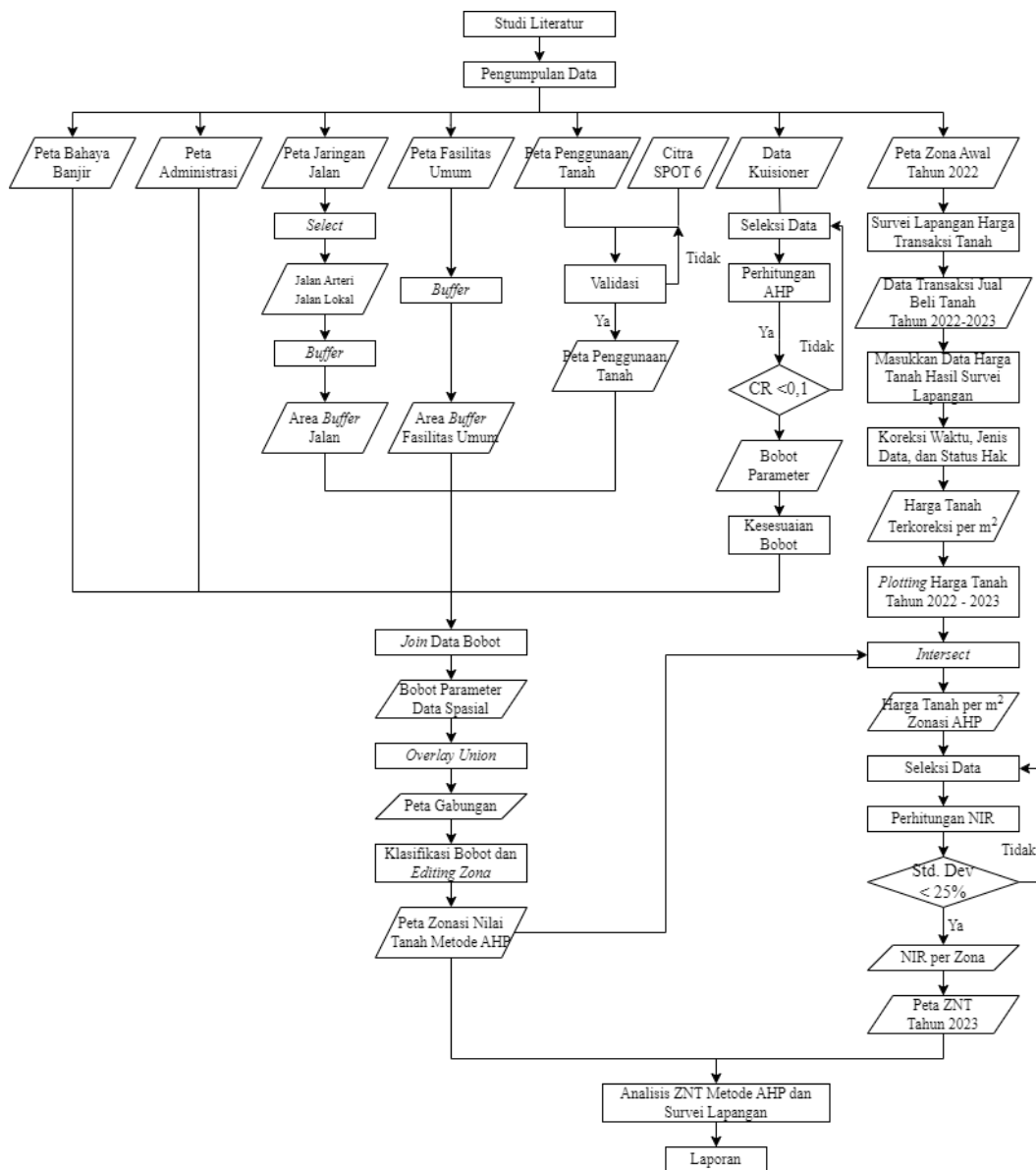
1. Daerah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kecamatan Sayung yang berada di kawasan banjir dan di sekitar ruas jalan tol Semarang – Demak terdapat 7 desa, yaitu Desa Sriwulan, Bedono, Sidogemah, Purwosari, Sayung, Loireng, dan Desa Tambakroto.
2. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal tanpa memerhatikan properti tertentu atau khusus. Klasifikasi zonasi menggunakan metode AHP sedangkan pengolahannya menggunakan metode *overlay*.
3. Faktor penentu nilai tanah yang digunakan pada kawasan banjir meliputi jarak ke fasilitas umum, jaringan jalan, kelas bahaya banjir, dan jenis penggunaan tanah. Variabel jaringan jalan dibagi menjadi tiga variabel yaitu jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal.
4. Zona nilai tanah akibat pembangunan jalan tol Semarang – Demak dianalisis dengan menggunakan analisis radius sejauh 250 m, 500 m, 750 m, hingga 1 km dari pintu *exit* tol sehingga akan diketahui dampak perubahan penggunaan tanah

terhadap zona nilai tanah di Kecamatan Sayung yang berada di kawasan banjir dan di sekitar ruas jalan tol Semarang – Demak.

5. Penelitian ini menggunakan data spasial yang meliputi Peta Penggunaan Tanah Tahun 2022, Peta Administrasi, Peta Jaringan Jalan, Peta Genangan/Rob, Peta Persebaran Fasilitas Umum, dan Peta Zona Nilai Tanah.
6. Data non spasial yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data kuisisioner hasil survei lapangan di Kecamatan Sayung dalam kurun waktu 1 tahun selama tahun 2022 – 2023.

### I.5 Metodologi Penelitian

Tahapan penelitian yang dilakukan dapat dilihat pada Gambar I.1.



Gambar I.1 Diagram Alir Penelitian

1. Tahap persiapan

Pada tahap persiapan ini terdiri atas identifikasi masalah, studi literatur mengenai penelitian yang akan dilakukan, dan melakukan survei pendahuluan. Studi literatur dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan teori-teori yang dapat menunjang penelitian ini seperti buku, jurnal ilmiah, laporan penelitian, dan sumber pustaka lainnya.

2. Tahap pengumpulan data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua data yaitu data spasial dan data non spasial. Data spasial terdiri dari citra SPOT 6 Kecamatan Sayung tahun 2022, peta penggunaan tanah tahun 2022, peta administrasi Kecamatan Sayung, peta jaringan jalan, peta bahaya banjir, dan peta persebaran fasilitas umum. Sedangkan data non spasial yang digunakan seperti data kuisisioner AHP hasil survei lapangan, sampel data transaksi tanah, dan data harga survei lapangan tahun 2022 – 2023.

3. Tahap pengolahan data

Pada tahap pengolahan ini dilakukan pengolahan dari data-data yang telah didapatkan sebelumnya menggunakan perangkat lunak ArcGIS 10.7.1 dan Microsoft Excel untuk perhitungan AHP. Data-data tersebut antara lain data hasil survei harga tanah tahun 2021 – 2023 dan koordinat sampel zona tanah. Kemudian, dilakukan pengolahan data spasial dan data hasil kuisisioner dengan menggunakan metode AHP seperti melakukan *buffer* pada jaringan jalan, fasilitas umum, melakukan pembobotan pada setiap faktor penentu nilai tanah, kemudian *overlay*. Selain itu, juga dilakukan tahap pengolahan data transaksi jual beli tanah, *plotting* nilai transaksi jual beli terkoreksi tahun 2021 – 2023, dan pembuatan peta zona nilai tanah tahun 2023 berdasarkan hasil survei lapangan.

4. Tahap hasil dan analisis data

Pada tahap analisis data ini dilakukan analisis spasial mengenai hasil dan analisis sebaran zona nilai tanah di kawasan banjir dan pembangunan jalan tol Semarang – Demak dengan metode AHP, faktor-faktor penentu nilai tanah yang paling berpengaruh terhadap sebaran nilai tanah dengan metode AHP, hasil dan analisis

nilai tanah terkoreksi, hasil dan analisis berdasarkan NIR serta hasil dan analisis peta zona nilai tanah berdasarkan hasil survei lapangan dengan metode AHP.

#### 5. Tahap penutup

Pada tahap penutup ini dilakukan penarikan simpulan berdasarkan analisis yang telah dilakukan disertai dengan saran yang dapat digunakan untuk penelitian selanjutnya serta penyusunan laporan akhir.

### **I.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Penulisan penelitian ini dilakukan secara sistematis dengan susunan sebagai berikut.

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini menguraikan tentang dasar-dasar teori yang mendukung dalam penelitian ini yang digunakan sebagai upaya untuk mempertajam literatur bagi pembaca. Pada bagian ini berisikan mengenai kajian terhadap penelitian-penelitian terdahulu; kajian geografis wilayah penelitian; zona nilai tanah yang melingkupi tanah, nilai dan harga tanah, faktor penentu nilai tanah, dan peta zona nilai tanah; metode penilaian tanah; nilai indikasi rata-rata (NIR); metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) yang melingkupi prinsip AHP dan langkah-langkah AHP; serta Sistem Informasi Geografis (SIG) yang melingkupi komponen SIG, *overlay* dan analisis spasial.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab terdiri dari penjelasan mengenai teknik penelitian yang diperlukan mulai dari langkah persiapan hingga diakhiri penyajian data serta penulisan laporan. Pada bagian ini berisikan mengenai persiapan, pengumpulan data, pengolahan data meliputi tahapan perhitungan AHP, pembuat peta zona nilai tanah, penyajian data, dan penulisan laporan.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisikan tentang hasil dan analisis penelitian yang diperoleh berdasarkan tahapan-tahapan pengolahan yang telah dilakukan meliputi hasil dan analisis bobot kriteria faktor penentu nilai tanah, hasil dan analisis estimasi zonasi nilai tanah

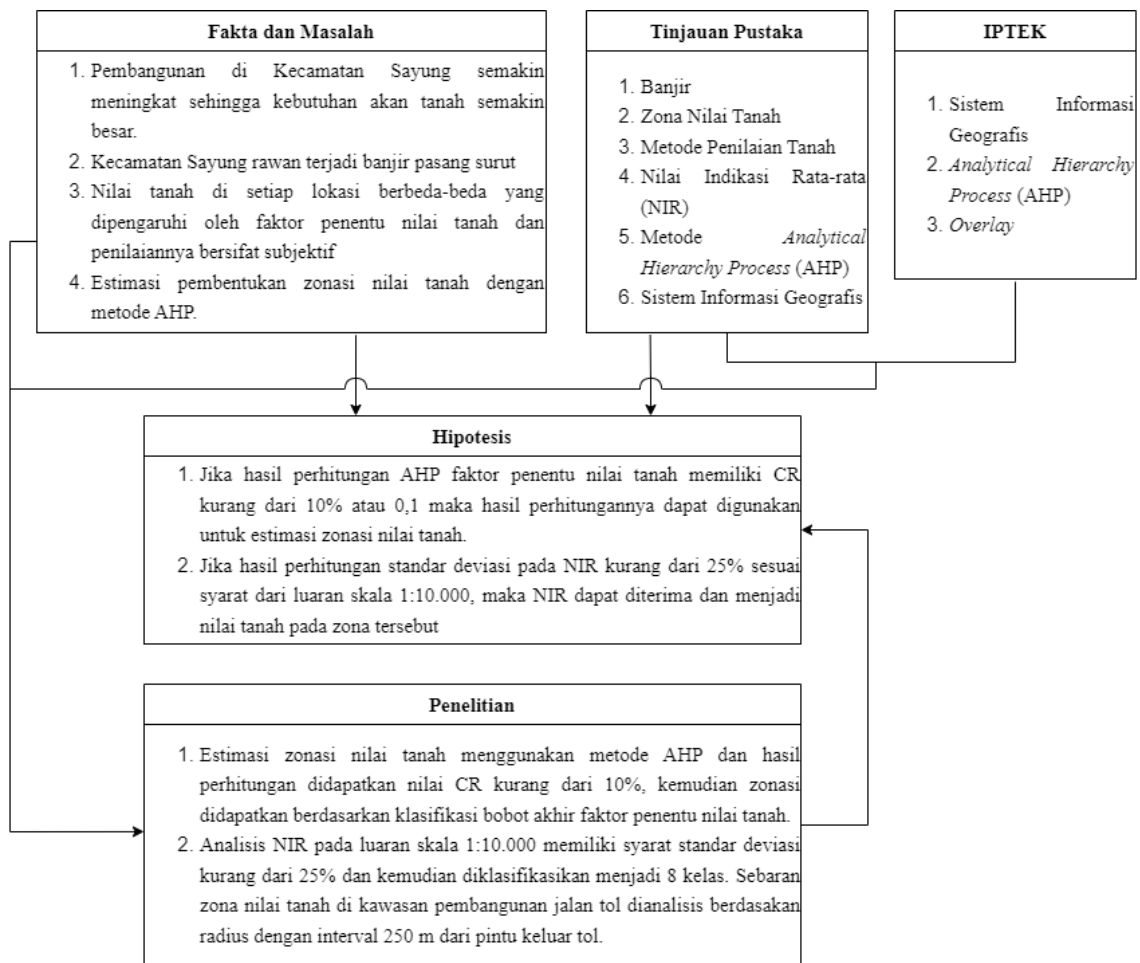
dengan metode AHP, hasil dan analisis zona nilai tanah, hasil dan analisis zona nilai tanah di kawasan banjir serta hasil dan analisis zona nilai tanah di kawasan pembangunan jalan tol Semarang – Demak.

## BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisikan mengenai simpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran untuk penelitian selanjutnya

### I.7 Kerangka Berpikir

Berikut penulis mencoba mengemukakan alur berpikir berupa rangkuman dari penelitian ini yang dapat dilihat pada Gambar I.2.



Gambar I.2 Kerangka Berpikir