

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia untuk sarana berlindung dan melakukan kegiatannya. Di samping itu, tanah juga sebagai sarana produksi barang atau jasa, dan mempunyai nilai karena adanya manfaat dan harapan untuk keuntungan masa mendatang. Nilai dapat dikategorikan sebagai nilai manfaat dan nilai tukar. Nilai manfaat diukur dengan derajat kepuasan dari pengguna tanah dalam memenuhi kebutuhannya. Sedangkan nilai tukar diukur dengan besarnya jumlah barang lain yang sepadan untuk menukar tanah tersebut. Bila uang digunakan sebagai sarana jual beli, maka pada umumnya nilai tukar diwujudkan dengan sejumlah uang sebagai pengganti tanah yang selanjutnya disebut dengan harga tanah. Pada perkembangan selanjutnya, informasi nilai tanah sangat diperlukan oleh berbagai pihak untuk berbagai tujuan, misalnya : perpajakan (pajak bumi dan bangunan), ganti rugi dalam pembebasan tanah, tafsiran pertanggungan kredit bank, dan sebagainya.

Nilai tanah suatu lokasi dipengaruhi dua hal yaitu : faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain dan kondisi dari bangunan. Adapun faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain berdirinya pusat - pusat kegiatan masyarakat yang baru seperti berdirinya pabrik, pusat - pusat perbelanjaan, terminal, permukiman dan lain-lain. Kondisi tersebut dapat menjadi pemicu perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi non-pertanian sehingga berdampak pada perubahan nilai tanah.

Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda pula. Istilah tanah, bisa diartikan menjadi tiga hal, yakni :

1. Benda tempat tumbuhnya tanaman (*soil*), ukurannya adalah tingkat kesuburannya,

2. Benda yang dapat diangkat dan dipindahkan (*material*), ukurannya adalah beratnya dalam ton, meter kubik atau kilogram,
3. Bagian dari wilayah muka bumi (*space*) yang sering disebut dengan tempat, ukurannya adalah luasnya, dalam hektar, meter persegi dan sebagainya.

Untuk keperluan yang berkaitan dengan tanah sebagai tempat, Sandy (1983) membedakannya menjadi dua hal yakni yang terkait dengan hak (hukum) atas tanah tersebut dan yang terkait dengan penggunaannya. Untuk melakukan transaksi atas tanah sebagai tempat, diperlukan beberapa parameter lain (selain luasnya) yang harus dapat mewakili tanah tersebut dengan lebih baik lagi. Jual beli, ganti rugi, agunan, garansi, gadai maupun hipotik adalah beberapa contoh transaksi atas tanah yang memerlukan suatu “harga” atau “nilai” sebagai cerminan dari manfaat atau kegunaan tanah tersebut.

Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung ataupun pengetahuan tentang teknik/metode yang dapat dipakai untuk mempermudah estimasi nilai tanah.

Perkembangan jumlah penduduk sangat mempengaruhi gerak laju pembangunan di suatu wilayah. Meningkatnya jumlah penduduk juga mempengaruhi lahan pemukiman dan berbagai pembangunan sesuai dengan kegiatan usaha yang terjadi di kota ungaran tersebut, dan secara otomatis akan berpengaruh terhadap pola nilai tanah sebagai akibat dari perubahan lahan untuk wilayah Kabupaten Semarang.

I.2 Perumusan Masalah

Perkembangan pembangunan yang pesat berdampak terhadap peningkatan kebutuhan ruang lingkup sebagai tempat tinggal maupun pemanfaatan tanah lainnya sebagai faktor yang cukup penting untuk memenuhi kebutuhan hidup. Sehingga dari uraian diatas dapat diambil pokok permasalahannya yaitu:

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Ungaran Barat dalam kurun waktu 2006 dan 2010.
2. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di kecamatan Ungaran Barat akibat perubahan penggunaan lahan pada kurun waktu tahun 2006 dan tahun 2010.

I.3 Pembatasan Masalah

Batasan Penelitian dilakukan agar Tugas Akhir lebih terarah, terfokus, dan tidak menyimpang dari sasaran pokok penelitian. Oleh karena itu, penulis memfokuskan kepada pembatasan atas masalah-masalah pokok yang dibatasi dalam konteks permasalahan yang terdiri dari:

1. Wilayah penelitian ini dilakukan di Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang.
2. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi Kabupaten Semarang, peta tata guna lahan tahun 2006 dan tahun 2010.
3. Informasi data non spasial yang digunakan adalah data perkiraan nilai tanah yang diperoleh dari survey lapangan.
4. Metode yang digunakan pada pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*) antara peta perubahan zona nilai tanah dan peta perubahan lahan.
5. Melakukan analisis perubahan nilai tanah akibat perubahan penggunaan tanah di kecamatan ungaran barat.
6. Kelas perubahan lahan yang dianalisis adalah lahan pertanian (Sawah, kebun/Tegalan/Ladang) dan non pertanian (Bangunan/Gedung, Kawasan Industri, Hutan/Rawa/Semak, Komplek Perumahan, Komplek Pemakaman, Tambak dan Tanah Terbuka).
7. Pengolahan data system informasinya menggunakan *ArcGIS 9.*, Aplikasi Pengolahan Data *ArcView 3.3* versi BPN.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi atau mengetahui perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Ungaran Barat tahun 2006 dan Tahun 2010.
2. Untuk mengidentifikasi atau mengetahui perubahan nilai tanah di Kecamatan Ungaran Barat tahun 2006 dan Tahun 2010.
3. Membuat gambaran zona nilai tanah di kecamatan ungaran barat dalam bentuk peta zona nilai tanah.

1.5 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian yang akan dilakukan pada tugas akhir ini meliputi seluruh proses pada diagram alir berikut ini.

a. Persiapan

Secara garis besar tahap persiapan meliputi dua hal penting yaitu studi pustaka dan pengambilan data. Studi pustaka dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan materi berupa tulisan dalam bentuk buku, jurnal ilmiah, laporan tugas akhir maupun materi di internet yang berkaitan dengan penelitian ini. Pengambilan data merujuk pada pengumpulan keseluruhan materi dalam bentuk data yang digunakan pada penelitian.

b. Pengumpulan data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua tipe yaitu data spasial dan non spasial. Data spasial terdiri dari Peta Administrasi Kabupaten Semarang, Peta Jaringan Jalan Kecamatan Ungaran Barat dan Zona Awal Kecamatan Ungaran Barat. Sedangkan untuk data non spasial berupa harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2006, 2010; NJOP Kecamatan Ungaran Barat tahun 2006 dan tahun 2010.

c. Pengolahan Data

Pada tahap pengolahan data ini pembuatan peta zona nilai tanah menggunakan *software ArcView 3.3 versi BPN*, sedangkan untuk pembuatan peta perubahan harga tanah menggunakan *software ArcGis 9.3*.

d. Analisis

Analisis yang dilakukan yaitu analisis spasial. Analisis spasial yaitu menganalisis perubahan harga tanah.

e. Kesimpulan

Hasil dari pembahasan dikaji dan dilakukan penarikan kesimpulan terhadap penelitian ini.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Laporan penelitian ini mengkaji tentang pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah di Kecamatan Ungaran Barat ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai judul, latar belakang, perumusan masalah, pembatasan penelitian, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan laporan yang berkaitan dengan materi penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan landasan teori yang berkaitan dengan penelitian mengenai definisi tanah, teori nilai tanah, faktor penyebab perubahan nilai tanah, metode penilaian tanah, pengertian peta Zona Nilai Tanah, teori perubahan penggunaan lahan dan pengenalan *Software ArcGis*.

BAB III PELAKSANAAN PENELITIAN

Bab ini menjelaskan uraian pelaksanaan penelitian mulai dari tahap persiapan yang terdiri dari data penelitian, perangkat penelitian, metode penelitian hingga pengolahan data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan dibahas mengenai analisis perubahan zona nilai tanah di kecamatan Ungaran Barat dalam selang waktu 4 tahun antara 2006 dan 2010, selanjutnya akan dibahas mengenai pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan zona nilai tanah.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan analisis dan rekomendasi berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh sebagai masukan bagi pembaca maupun penelitian selanjutnya.