

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya yang akan mendorong manusia dalam kehidupannya untuk berperilaku secara unik terhadap tanah atau bidang tanah tersebut. Tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah, keterbatasan ketersediaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini yang kemudian mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi. (Sukanto, et al, 1994).

Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda. 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 mempengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang dipakai untuk mempermudah dalam estimasi nilai tanah. (Joseph K. Eckert 1990)

Tanah atau lahan merupakan salah satu sumber daya yang mempunyai peranan strategis dalam pembangunan perkotaan. Perkembangan pembangunan kota yang semakin pesat dan tingginya laju pertumbuhan penduduk merupakan faktor pendorong meningkatnya kebutuhan tanah di perkotaan. Sementara itu, tanah yang tersedia di daerah perkotaan terbatas. Hal ini menimbulkan permasalahan pada tanah perkotaan, seperti peningkatan harga tanah yang tak terkendali .

Untuk kedepannya informasi nilai tanah sangat penting untuk berbagai pihak yang dapat digunakan sebagai referensi dalam menentukan Pajak Bumi dan Bangunan, besarnya ganti rugi dalam pembebasan tanah, dan lain sebagainya. Terdapat tiga macam pendekatan untuk menaksir estimasi nilai tanah yang umum digunakan, yaitu perbandingan harga pasar (*sales comparison*), biaya perolehan baru (*cost*), dan penghasilan (*income*) yang diperoleh dari tanah. (Ray M. Northam 1975)

Kecamatan Banyumanik adalah salah satu dari 16 Kecamatan yang ada di wilayah Pemerintah Kota Semarang, yang diresmikan pada tanggal 17 April 1993. Kecamatan Banyumanik merupakan satu daerah pengembangan dari Kota Semarang yang digunakan untuk pemukiman. Pertumbuhan penduduk Banyumanik yang tinggi menuntut adanya pengendalian pemanfaatan lahan kota yang mampu menampung aktivitas penduduk yang juga selalu berkembang. Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu tujuan pemukiman di kawasan pinggiran. Hal ini terbukti dari meningkatnya penggunaan lahan, terutama untuk pembangunan pemukiman. Dengan adanya peningkatan penggunaan lahan dari tahun ke tahun akan berdampak pada tingginya jumlah permintaan akan lahan. Namun disisi lain jumlah lahan yang tersedia tidak sebanding dengan tingginya jumlah permintaan. Keterbatasan ketersediaan lahan sebagai akibat dari jumlah permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang disediakan akan mendorong kenaikan nilai jual tanah. Terjadinya perubahan kenaikan nilai jual tanah juga bisa diengaruhi oleh faktor-faktor nilai jual yang ada di wilayah setempat. Oleh karena itu penulis ingin menganalisis bagaimana perubahan nilai jual tanah di Kecamatan Banyumanik.

I.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat ditarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Banyumanik pada tahun 2011 dan 2013?

2. Bagaimana pengaruh nilai jual lahan di Kecamatan Banyumanik terhadap perubahan harga tanah dalam kurun waktu 2011 dan 2013?

I.3. Pembatasan Masalah

Mengingat begitu luasnya permasalahan yang ada, ruang lingkup permasalahan dibatasi sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.
2. Pada penelitian ini hanya mengacu pada lahan dan bidang tanah, tidak pada bangunan yang ada.
3. Metode yang dilakukan pada pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*).
4. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi Kecamatan Banyumanik, citra *Quickbird*, peta jaringan jalan Kecamatan Banyumanik, dan zona awal Kecamatan Banyumanik.
5. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah dengan pendekatan pasar pada tahun 2011 dan 2013.
6. *Software* yang digunakan dalam pengolahan data adalah *ArcGIS*, aplikasi pengolahan data *ArcView* versi BPN.
7. Hasil akhir dari penelitian ini adalah berupa peta zona nilai tanah dan peta perubahan harga tanah di Kecamatan Banyumanik.

I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini terdapat tujuan dan manfaat yang akan dituju, yaitu sebagai berikut :

I.4.1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perubahan nilai jual tanah di Kecamatan Banyumanik tahun 2011 dan 2013.
2. Membuat gambaran zona nilai tanah di Kecamatan Banyumanik dalam bentuk peta zona nilai tanah dan melakukan analisis perubahan nilai jual tanah.

I.4.2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan gambaran perkembangan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik.
2. Memberikan referensi dalam penilaian properti di wilayah setempat.
3. Bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pembangunan pemukiman di wilayah setempat.
4. Bagi mahasiswa bisa menambah ilmu pengetahuan dari luar kampus yang bisa dipakai sebagai latihan dalam menghadapi dunia kerja.

I.5. Metodologi Penelitian

Metodologi yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Persiapan

Tahap persiapan meliputi dua hal, yaitu studi pustaka dan pengambilan data. Studi pustaka dilakukan dengan mencari referensi dan materi yang akan dipakai dalam penulisan tugas akhir ini. Referensi dan materi dapat berupa buku, jurnal ilmiah, materi dari internet, ataupun laporan tugas akhir peneliti terdahulu. Sedangkan pada proses pengambilan data lebih menuju pada pengumpulan semua data yang akan diolah dalam penelitian.

2. Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu data spasial dan data non spasial. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi Kecamatan Banyumanik, citra *Quickbird*, peta jaringan jalan Kecamatan Banyumanik, dan zona awal Kecamatan Banyumanik. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah dengan pendekatan pasar pada tahun 2011 dan 2013.

3. Pengolahan Data

Pada tahap pengolahan data diawali dengan pembuatan peta zona awal nilai tanah menggunakan *software ArcGIS*, sedangkan untuk pembuatan peta perubahan harga tanah menggunakan *software ArcView*.

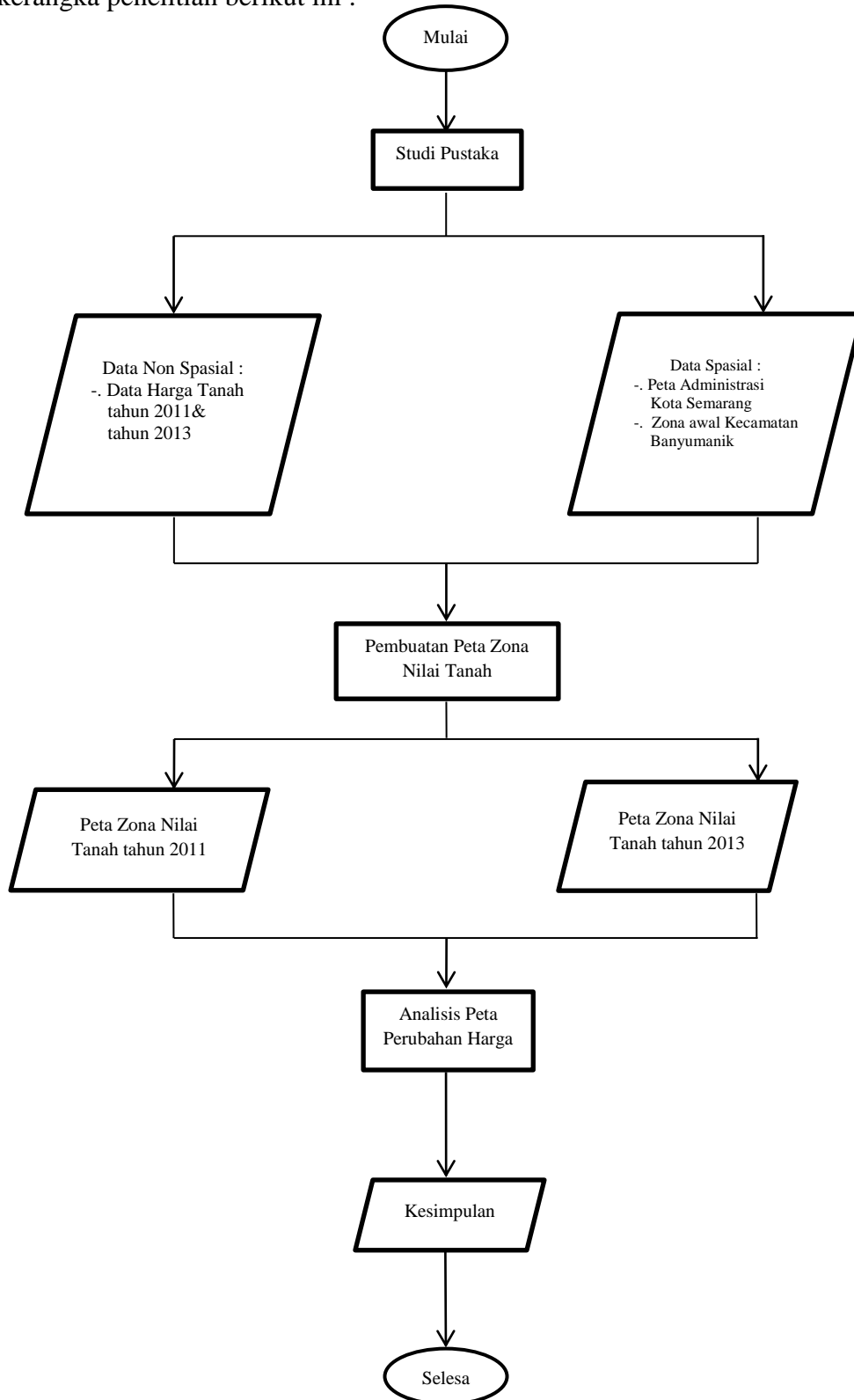
4. Analisis

Dilakukan analisis spasial. Analisis spasial dilakukan untuk menganalisis perubahan harga tanah yang terjadi.

5. Kesimpulan

Pengkajian hasil pembahasan dan dilakukan penarikan kesimpulan dari penelitian ini.

Tahap pelaksanaan penelitian meliputi seluruh proses dapat dilihat dalam kerangka penelitian berikut ini :



Gambar I.1. Kerangka penelitian

I.6. Sistematika Penulisan Laporan

Dalam penulisan ini tersadapat sistematika penulisan dengan susunan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang pokok-pokok pemikiran penulisan tugas akhir yang berisi mengenai latar belakang, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dijelaskan mengenai gambaran umum daerah penelitian, gambaran umum tentang penilaian tanah, definisi harga tanah, definisi nilai dan harga tanah, harga pasar, metode penilaian tanah, penyesuaian nilai tanah, peta zona nilai tanah, analisis *overlay*, pengenalan *software ArcGIS* dan *software ArcView* yang dilengkapi dengan aplikasi untuk pengolahan peta ZNT versi BPN.

BAB III PELAKSANAAN PENELITIAN

Pada bab ini dijelaskan tentang uraian jalannya penelitian, yaitu dari tahap persiapan data penelitian, peralatan penelitian, pelaksanaan penelitian hingga pengolahan data.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dijelaskan tentang analisis perubahan nilai tanah yang terjadi di daerah penelitian pada tahun 2011 dan 2013 dilihat dari faktor nilai jual lahan .

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari tugas akhir ini yang diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis dan penelitian selanjutnya atau penelitian serupa.