

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Terbanggi Besar merupakan salah satu kecamatan dari Kabupaten Lampung Tengah. Pertumbuhan suatu wilayah terlihat salah satunya dari pembangunan infrastruktur atau perkembangan fisiknya. Berdasarkan Statistik Daerah Kecamatan Terbanggi Besar Tahun 2015 dan 2016, terlihat bahwa Kecamatan Terbanggi Besar mengalami perkembangan dari segi infrastrukturnya mulai dari peningkatan pembangunan jalan, perhotelan, penginapan dan juga minimarket. Perkembangan Kecamatan Terbanggi Besar saat ini cukup pesat. Hal ini ditandai dengan pertumbuhan fisik di wilayah ini yang cukup meningkat. Pertumbuhan fisik berkaitan erat dengan penggunaan lahan, dengan meningkatnya pertumbuhan fisik, maka akan meningkatkan pula penggunaan lahan. Adanya peningkatan penggunaan lahan dari tahun ketahun, maka nilai tanah juga akan mengalami kenaikan harga seiring dengan meningkatnya jumlah penawaran dan permintaan (Astuti, dkk. 2015).

Tanah merupakan salah satu aspek terpenting dalam kehidupan. Tanah memiliki makna multidimensi. Tanah memiliki fungsi yang strategis baik sebagai sumber daya alam ataupun sebagai ruang untuk pembangunan. Tanah memiliki peranan penting dalam penataan ruang dan wilayah. Ketersediaan tanah yang tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring pertumbuhan dan pembangunan mengakibatkan nilai tanah menjadi meningkat (Simamora, 2012). Semakin pesat pembangunan suatu wilayah maka akan semakin tinggi pula nilai tanah diwilayah tersebut.

Pembangunan yang dilakukan secara terus menerus berakibat pada penggunaan tanah yang sewaktu-waktu berubah, tentu berpengaruh terhadap nilai tanahnya. Nilai tanah disuatu wilayah dipengaruhi oleh dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal antara lain topografi dari tanah, sifat dari tanah, dan kondisi bangunan di lokasi tersebut. Sedangkan faktor eksternal antara lain berdirinya pusat-pusat keramaian, seperti tempat perbelanjaan, terminal, daerah pemerintahan, permukiman, dan lain-lain (Sihombing, 2018).

Perkembangan teknologi informasi yang begitu pesat telah merambah ke berbagai sektor salah satunya sektor dibidang pertanian. Sistem Informasi Geografis (SIG) merupakan contoh penerapan ilmu teknologi. Teknologi SIG tidak hanya digunakan untuk pendataan dan pengelompokan, namun juga digunakan untuk analisis spasial (Fachrurozy, 2016).

Berdasarkan pembangunan di Kecamatan Terbanggi Besar yang pesat, maka hal ini menyebabkan perubahan nilai tanah di wilayah tersebut, sehingga membuat peneliti ingin mengetahui perubahan nilai tanah di Kecamatan Terbanggi Besar dengan menggunakan metode Sistem Informasi Geografis (SIG). Hal ini merupakan salah satu upaya dalam pengawasan perubahan nilai tanah di Kecamatan Terbanggi Besar yang dapat digunakan sebagai bahan rujukan pembangunan daerah.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka rumusan masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana perkembangan fisik Kecamatan Terbanggi Besar pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2020?
2. Bagaimana perubahan nilai tanah yang dipengaruhi perkembangan fisik di Kecamatan Terbanggi Besar pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2020?

## **I.3 Tujuan**

Tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Memvisualisasikan perkembangan fisik di Kecamatan Terbanggi Besar pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2020.
2. Menganalisis perubahan nilai tanah yang dipengaruhi perkembangan fisik di Kecamatan Terbanggi Besar pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2020.

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu yang dijadikan sebagai bahan masukan dalam melakukan pengawasan perubahan nilai tanah di Kecamatan Terbanggi Besar yang dapat digunakan sebagai bahan rujukan pembangunan daerah.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi tambahan mengenai perubahan nilai tanah akibat perubahan fisik di Kecamatan Terbanggi Besar bagi khayalak yang membaca penelitian ini.

#### **I.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Data citra yang digunakan yaitu Citra Spot 7 tahun 2016 dan tahun 2020 yang sudah terkoreksi geometrik
2. Metode sistem informasi geografis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Overlay*
3. Pembuatan peta perubahan penggunaan lahan dan peta ZNT menggunakan perangkat lunak pengolah SIG
4. Lokasi penelitian yaitu Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung
5. Peta penggunaan lahan dibuat dengan mengklasifikasikan lahan menjadi lahan terbangun dan tak terbangun.

#### **I.6 Tinjauan Pustaka**

Nilai tanah memiliki definisi bermacam-macam tergantung dari konteks dan tujuan serta sudut pandang dari nilai tanah itu sendiri. Nilai tanah didefinisikan secara umum sebagai kekuatan dari tanah tersebut untuk dipertukarkan dengan barang lain. Lambat laun kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga nilai tanahpun menjadi meningkat pula. Peningkatan nilai tanah ini tentunya dipengaruhi akan faktor. Salah satu faktor penentu nilai tanah yaitu perubahan fisik dari wilayah tersebut. Nilai-nilai tanah yang dipengaruhi

oleh faktor fisik akan dituangkan dalam bentuk zona-zona yang kemudian disebut sebagai zona nilai tanah. Zona nilai tanah merupakan zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai yang relatif sama dan dibatasi oleh batas penguasaan atau kepemilikan dalam satu wilayah.

Penelitian ini dilakukan tidak lepas dari penelitian-penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan sebagai bahan kajian ataupun perbandingan. Penelitian-penelitian tersebut terkait dengan perubahan zona nilai tanah, antara lain:

1. Sihombing (2018), melakukan penelitian mengenai Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Di Kecamatan Tembalang. Penelitian tersebut menggunakan peta digital tahun 2011 dan tahun 2017 untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan terbangun dan tak terbangun. Data nilai tanah diolah untuk mendapatkan Perubahan nilai tanah pada rentang waktu 2011 sampai 2017. Metode analisis data pada penelitian tersebut menggunakan metode *overlay*. Penelitian tersebut dilakukan analisis linear berganda dengan menggunakan perangkat lunak SPSS untuk mengetahui variable mana saja yang mempengaruhi nilai tanahnya. Hasil analisis data menunjukkan bahwa diperoleh 91 zona nilai tanah dengan hasil kenaikan dari setiap zona. Untuk perubahan penggunaan lahan terbangun juga mengalami kenaikan.
2. Adi (2015), melakukan penelitian mengenai Analisa Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan (Studi Kasus: Surabaya Timur). Penelitian tersebut menggunakan peta digital penggunaan lahan Kota Surabaya tahun 2013 dan 2014, dan peta zona nilai tanah Surabaya untuk tahun 2013 dan 2014. Pengolahan dilakukan dengan *Analysis Tools* antara lain *Extract* dan *Overlay* sehingga didapatkan peta perubahan penggunaan lahan. Tahap akhir penelitian tersebut yaitu dilakukannya *Overlay* peta penggunaan lahan dengan peta zona nilai tanah tahun 2013 dan 2014, dan akan diketahui perubahan nilai tanah untuk tahun 2013 dan 2014.