

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu aspek penting dalam pengembangan kawasan wisata adalah pemahaman yang baik tentang dampaknya terhadap lingkungan, termasuk nilai tanah di sekitar kawasan tersebut. Penataan kawasan wisata dapat berpengaruh signifikan terhadap harga dan nilai tanah di sekitarnya. Oleh karena itu, penting untuk memiliki pemahaman yang mendalam tentang perbedaan zona nilai tanah akibat adanya penataan kawasan wisata di Kota Malang.

Berdasarkan Pasal 368 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria, dan pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan evaluasi dan pelaporan, fasilitasi penanganan permasalahan informasi nilai tanah, pengembangan penilaian, pemanfaatan nilai tanah sebagai dasar kebijakan dan pendayagunaan ekonomi pertanahan (Junkis PETP 2024).

Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), penataan kawasan Kota Malang di Kawasan Kauman dan Polehan meliputi pekerjaan jalan paving dan ampyang sepanjang 2052,19 meter, pekerjaan batu andesit zona I dan zona II sepanjang 3936,81 m², pekerjaan drainase sepanjang 3016,7 meter, pekerjaan arsitektur (gapura, pergola, lansekap taman air, vertikal garden), pekerjaan mekanikal elektrik dan *plumbing* (MEP), dan proteksi kebakaran. Selain menerima manfaat pembangunan infrastruktur, diharapkan penataan Kawasan Heritage Kayu Tangan ini dapat membantu pelestarian cagar budaya serta menggerakkan perekonomian masyarakat setempat.

Kegiatan ini dilaksanakan sejak 23 April 2020 hingga 1 April 2021 selama 340 hari kalender oleh kontraktor PT Widya Satria dengan anggaran senilai Rp 23 miliar (MYC). Penerima manfaat dari penataan kawasan tersebut sebanyak 2.562 Kepala Keluarga (KK) terdiri dari Kawasan Polehan sebanyak 1.909 KK, Kawasan Kauman sebanyak 561 KK, dan Koridor Basuki Rahmat sebanyak 92 KK.

Akibat adanya penataan kawasan wisata berdampak pada perubahan zona nilai tanah di sekitar area yang dibangun, terutama pada titik tertentu seperti area kayu tangan dan kampung Jodipan yang mengalami perubahan cukup banyak dan berbeda. Zona nilai tanah (ZNT) merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan tanahnya. Setiap area zona nilai tanah mempunyai nilai yang berbeda berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya (Galuh, 2017).

Saat ini banyak masyarakat yang belum mengetahui tentang perubahan zona nilai tanah akibat penataan kawasan wisata. Oleh karena itu untuk mendorong agar penyebaran informasi nilai tanah dengan cepat dan mudah, maka diperlukan suatu media untuk mengatasi masalah tersebut dengan memanfaatkan kemajuan teknologi salah satunya yaitu memanfaatkan sistem informasi geografis berbasis web atau dikenal dengan istilah WebGIS.

Pada proses pembuatan WebGIS penelitian ini menggunakan beberapa *software* antara lain PostGIS digunakan untuk menginput data yang telah diolah, dan kemudian diekspor ke *Web browser* yang berfungsi untuk menampilkan data peta mengenai perbedaan zona nilai tanah akibat adanya penataan kawasan wisata di Kota Malang pada *web browser*. Dengan demikian informasi tersebut dapat lebih cepat dan mudah diterima oleh masyarakat.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan keterangan diatas maka dapat dirumuskan masalah yang akan menjadi pembahasan penelitian sebagai berikut: “Bagaimana menyajikan informasi tentang perbedaan zona nilai tanah akibat penataan kawasan wisata di Kota Malang menggunakan WebGIS ?”.

1.3 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah merancang sebuah sistem informasi geografis berbasis web yang menyajikan informasi tentang perbedaan zona nilai tanah akibat penataan kawasan wisata di Kota Malang dari tahun 2020 dan tahun 2023.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yaitu untuk memberikan informasi tentang perbedaan zona nilai tanah kepada masyarakat yang belum mengetahui perubahan nilai tanah akibat adanya penataan kawasan wisata di Kota Malang secara cepat dan tepat melalui peta zonasi berbasis web.

1.5 Batasan Masalah

Adapun batas masalah dalam penelitian ini sebagai berikut ini :

1. Penelitian hanya fokus pada kawasan wisata di Kota Malang.
2. Penelitian ini membatasi analisis pada data nilai tanah yang tersedia sebelum dan setelah penataan kawasan wisata dalam jangka waktu (2020 dan 2023).
3. Penelitian hanya menggunakan SIG berbasis *web* untuk pemetaan dan analisis.
4. Penelitian menggunakan data sekunder yang tersedia, seperti data nilai tanah dan data penataan kawasan wisata yang diambil dari sumber resmi dan dokumen perencanaan.
5. Pembuatan sistem informasi berbasis *web* hanya meliputi informasi seputar perbedaan zona nilai tanah akibat adanya penataan kawasan wisata.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sebagai tahapan dalam penelitian ini maka disusun laporan hasil penelitian skripsi yang sistematika pembahasannya diatur sesuai dengan tatanan sebagai berikut :

1. BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang yang merupakan pembahasan tentang penelitian tersebut. Rumusan masalah berisikan tentang hal yang akan diteliti oleh penulis dari penelitian tersebut. Batasan masalah berisikan tentang batasan ruang lingkup yang diteliti oleh penulis pada penelitian tersebut. tujuan penelitian, manfaat dan tujuan penelitian serta sistematika penulisan.

2. BAB II DASAR TEORI

Dalam bagian ini dijelaskan tentang teori-teori yang berkenaan dengan penelitian.

3. BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bagian ini akan dijelaskan tentang pelaksanaan-pelaksanaan penelitian seperti persiapan, proses pengumpulan data, pengolahan data hingga hasil akhir yang menjadi tujuan penelitian.

4. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bagian ini dijelaskan tentang hasil pelaksanaan penelitian dan pembahasan hasil dari penelitian.

5. BAB V PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang menyimpulkan dari keseluruhan pelaksanaan penelitian serta saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian.