

**ANALISIS PERUBAHAN NILAI TANAH PASCA KONSOLIDASI TANAH  
(Studi Kasus : Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung)**

**SKRIPSI**



**Disusun Oleh :**

**Aldi Arianto**

**1825022**

**PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI S-1  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**2022**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**ANALISIS PERUBAHAN NILAI TANAH PASCA KONSOLIDASI  
TANAH**

(Studi Kasus:Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung, Provinsi  
Jawa Timur)

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai  
Gelar Sarjana Teknik (ST) Strata Satu (S-1) Teknik Geodesi  
Institut Teknologi Nasional Malang

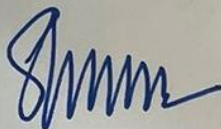
Oleh :

**ALDI ARIANTO**

**18.25.022**

Menyetujui,

Dosen Pembimbing Utama

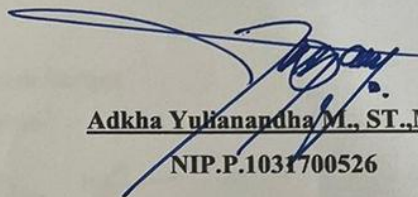


Silvester Sari Sai, ST.,MT.

NIP.P.1030600413

Menyetujui,

Dosen Pembimbing Pendamping



Adkha Yulianandha M., ST.,MT.

NIP.P.1031700526

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Geodesi S-1



Silvester Sari Sai, ST.,MT.

NIP.P.1030600413



T.BNI (PERSERO) MALANG  
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

**BERITA ACARA UJIAN SEMINAR HASIL SKRIPSI**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

**NAMA : ALDI ARIANTO**  
**NIM : 1825022**  
**JURUSAN : TEKNIK GEODESI**  
**JUDUL : ANALISIS PERUBAHAN NILAI TANAH PASCA KONSOLIDASI**  
**TANAH (Studi Kasus:Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten**  
**Tulungagung, Provinsi Jawa Timur)**

Telah **Dipertahankan** Di Hadapan Panitia Penguji Ujian Skripsi Jenjang  
Strata 1 (S-1)

Pada Hari : Kamis  
Tanggal : 16 Februari 2023  
Dengan Nilai :

**Panitia Ujian Skripsi**  
**Ketua**

**Dedy Kurnia Sunarvo, ST., MT**  
**NIP. Y.1039500280**

**Penguji I**

**Dosen Pendamping**

**Penguji II**

**Ir. Jasmani, M. Kom**  
**NIP. Y.1039500284**

**Adkha Yulianandha M., ST., MT**  
**NIP.P.1031700526**

**Dedy Kurnia Sunarvo, ST., MT**  
**NIP. Y.1039500280**

# **ANALISIS PERUBAHAN NILAI TANAH PASCA KONSOLIDASI TANAH**

(Studi Kasus : Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung)

Aldi Arianto , Silvester Sari Sai , Adkha Yulianandha M

Program Studi Teknik Geodesi S-1, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,  
Institut Teknologi Nasional Malang , Jl. Bendungan Sigura-gura No.02 Malang

Telp: (0341)551431, 553015

e-mail: [aldiarianto2000@gmail.com](mailto:aldiarianto2000@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Konsolidasi merupakan suatu kebijakan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi masyarakat. Konsolidasi tanah dapat sangat diperlukan karena dapat membantu pemerintah daerah dalam menata wilayah yang tidak/ belum teratur menjadi sesuai dengan Rencana Tata Ruang. Untuk memenuhi hal tersebut dibutuhkan proses pembuatan Peta Zona Nilai Tanah sesuai konsolidasi, serta melakukan analisis pengaruh konsolidasi tanah terhadap penilaian harga tanah. Dalam penelitian ini data yang digunakan merupakan data yang sudah ada dan tersedia pada dinas terkait. Kemudian dilakukan proses pengolahan data menggunakan software ArcGIS 10.3 untuk melakukan pembaruan Zona Nilai Tanah dan melakukan pengolahan data jarak. Yang selanjutnya dilakukan pengolahan lebih lanjut menggunakan metode analisis linear baeganda dengan software SPSS. Setelah dilakukan pengolahan di dapatkan hasil Zona Nilai Tanah di Kecamatan Bonyolangu, Desa Beji memiliki 9 zona serta titik sampel 29 titik sampel, standar deviasi memiliki nilai tertinggi 14% sudah memenuhi sayarat, serta zona nilai tanah pada penelitian ini memiliki 8 klasifikasi. Sehingga diharapkan penelitian dapat membantu pemerintah daerah untuk melakukan penataan wilayah sesuai Renacana Tata Ruang Pembanguan Daerah di Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung, Provinsi Jawa Timur.

**Kata kunci** : Konsolidasi, Nilai Tanah

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Aldi Arianto.

NIM : 1825022

Program Studi : Teknik Geodesi S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan yang sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul :

**ANALISIS PERUBAHAN NILAI TANAH PASCA KONSOLIDASI TANAH  
(Studi Kasus : Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung, Provinsi  
Jawa Timur)**

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan menjiplak atau menduplikat serta tidak mengutip atau menyadur dari hasil karya orang lain kecuali disebutkan sumbernya.

Malang, 17 Agustus 2023  
Yang membuat pernyataan



Aldi Arianto.  
NIM : 1825022

# LEMBAR PERSEMBAHAN

Pertama dan terutama saya ucapkan terimakasih kepada Tuhan yang maha Esa yang memberikan kelancaran dan kemudahan kepada saya sehingga skripsi ini

bisa terselesaikan dengan lancar. Skripsi ini saya persembahkan untuk :

Ibu saya tercinta ibu Leny dan babe Lawen T Raib dan keluarga besar saya di Palangka Raya yang selalu memberi support, doa, dan kebutuhan kepada saya

selama saya melaksanakan perkuliahan.

Sheryna Oktifiani Milenia (SHERENNNNN) yang selalu sabar dalam

memberikan masukan ke saya selama ini.

Michael, Farhan, Desi, Deva, Adi terima kasih atas saran dan masukan yang di

berikan selama perkuliahan

Dan segala kebaikan yang telah dilakukan selama ini.

Terima kasih juga untuk angkatan 2018 yang selalu memberikan informasi informasi terkait perkuliahan selama ini. Dan untuk seluruh teman saya di grub

kumpulan para dokter yang selalu menghibur dan memberikan masukan.

Saya ucapkan juga terima kasih banyak kepada dosen pembimbing saya yaitu :

Bapak Adkha Yuliananda M, ST.,MT dan Bapak Silvester Sari Sai, ST.,MT atas

pengajaran, ilmu, dan bimbingan nya selama saya berkuliah di Teknik Geodesi.

## KATA PENGANTAR

Dengan Mengucap Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah memberikan petunjuk, kemudahan, dan nikmat serta limpahan rahmat karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul " Analisis Perubahan Nilai Tanah Pasca Konsolidasi Tanah (Studi Kasus : Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung)" dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Tuhan yang maha Esa. Ungkapan terima kasih dari penulis disampaikan kepada :

1. Kedua orang tua serta keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan materi, moril serta do'a yang berlimpah.
2. Bapak Silvester Sari Sai, ST, MT, selaku Ketua Program Studi Teknik Geodesi dan dosen pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan saran baik penulisan maupun teknis pengerjaan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Bapak Adkha Yulianandha M., ST.,MT, selaku Sekretaris Program Studi Teknik Geodesi dan dosen pembimbing pendamping, yang telah memberikan bimbingan penulisan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
4. Seluruh Bapak/Ibu dosen beserta staf karyawan Program Studi Teknik Geodesi atas segala bimbingan dan bantuan yang telah diberikan selama masa studi.
5. Kepada bapak Puji dan mas baihaki dan seluruh staff ATR/BPN Kanwil Jawa Timur yang telah memberikan data.
6. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi. itu, penulis memohon kritik dan masukan yang membangun demi perbaikan Penulis menyadari bahwa masih ada kekurangan dalam penyusunan skripsi. Maka dari penelitian ini. Demikian yang dapat penulis sampaikan dalam laporan ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk banyak pihak. Terima kasih atas perhatiannya.

Malang, 10 Agustus 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
BERITA ACARA .....	iii
ABSTRAK .....	iv
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	v
LEMBAR PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Rumusan Masalah.....	2
1.3    Tujuan dan Manfaat .....	2
1.4    Batasan Masalah .....	2
1.5    Sistematika Penulisan .....	2
BAB II DASAR TEORI.....	4
2.1    Konsolidasi Tanah.....	4
2.1.1    Dasar Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	5
2.1.2    Konsep Konsolidasi Tanah.....	6
2.1.3    Persentase Sumbangan Wajib Tanah untuk Pembangunan (SWTP) .....	7
2.1.4    Wilayah Sasaran Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	8
2.1.5    Model Desain Konsolidasi Tanah .....	9
2.1.6    Analisa Desain Konsolidasi Tanah .....	9
2.1.7    Konsolidasi Tanah di Negara Turki .....	11
2.2    Nilai Tanah dan Harga Tanah .....	13
2.3    Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	14
2.4    Zona Nilai Tanah .....	15
2.5    Standar Operasional Prosedur Zona Nilai Tanah 2022.....	16
2.5.1    Standar Deviasi Zona Nilai Tanah .....	17
2.5.2    Deliniasi Zona Awal Nilai Tanah .....	17
2.6    Metode Regresi Linear Berganda .....	18
2.7    Evaluasi Estimasi Nilai Tanah Menggunakan PRD.....	23



<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>24</b>
3.1    Lokasi Penelitian.....	24
3.2    Alat dan Bahan Penelitian.....	24
3.3    Diagram Alir Penelitian .....	26
3.3    Pengolahan Data .....	32
3.3.1    Pembaruan Zona Nilai Tanah 2022.....	32
3.3.2    Pengolahan data jarak .....	38
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>53</b>
4. 1    Peta Kerja.....	53
4.2    Standar Deviasi .....	53
4.2    Hasil Klasifikasi Harga Tanah .....	54
4.3    Perhitungan Variabel Bebas.....	55
4.4    Hasil Transformasi Data .....	59
4.5    Regresi Linear Berganda.....	63
4.6    Estimasi Nilai Tanah.....	64
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>69</b>
5.1    Kesimpulan .....	69
5.2    Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Contoh Konsolidasi Tanah .....	5
Gambar 2. 2 Konsep dasar Konsolidasi Tanah .....	7
Gambar 2. 3 Desain model Konsolidasi Tanah.....	9
Gambar 2. 4 Ilustrasi Model Tata Ruang .....	10
Gambar 2. 5 Petak pertanian di turki sebelum konsolidasi lahan (kiri) dan setelah konsolidasi lahan (kanan).....	12
Gambar 2. 6 Contoh Peta Zona Nilai Tanah .....	16
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung (Sumber : Google Earth 2023) .....	24
Gambar 3. 2 Diagram Alir .....	27
Gambar 3.3 Proses input batas adminitrasi untuk mengetahui wilayah pekerjaan	32
Gambar 3.4 Batas adminitrasi yang telah di input .....	33
Gambar 3.5 Proses digitasi zona nilai tanah .....	33
Gambar 3.6 Hasil digitasi Zona awal .....	33
Gambar 3.7 Survei Harga Tanah melakukan proses wawancara kepada masyarakat di wilayah zona yang telah di buat .....	34
Gambar 3.8 Proses klasifikasi harga tanah membagi harga tanah berdasarkan harga terendah hingga tertinggi.....	37
Gambar 3.9 Hasil klasifiaksi harga tanah.....	38
Gambar 3.10 Proses konversi peta desain konsolidasi tanah menjadi point.....	38
Gambar 3.11 Hasil konversi peta desain konsolidasi tanah menjadi point.....	39
Gambar 3.12 Proses Marking Rumah Sakit Daerah Tulungagung Kabupaten Tulungagung .....	39
Gambar 3.13 Proses memasukan koordinat kantor pemerintahan (KML) ke dalam ArcGIS .....	40
Gambar 3.14 Koordinat kantor pemerintahan Kabupaten Tulungagung .....	40
Gambar 3. 15 Proses mengukur Variabel bebas jarak bidang ke Fasilitas Kesehatan (JFK) .....	41
Gambar 3. 16 Hasil mengukur variabel bebas jarak bidang ke Fasilitas Kesehatan (JFK) .....	41
Gambar 3.17 Proses input data pada perangkat lunak SPSS.25.....	42

Gambar 3. 18 Hasil input data pada SPSS.25 input data dari format excel .....	42
Gambar 3. 19 Hasil Tranformasi data .....	43
Gambar 3. 20 Proses mengatur setting Analisis Linear Berganda untuk mencari nilai unstandarized residuals .....	44
Gambar 3. 21 Proses uji normalitas .....	45
Gambar 3. 22 Proses menghitung URESRES .....	46
Gambar 3. 23 Hasil menghitung URESRES untuk menghitung nilai PI .....	46
Gambar 3. 24 Menghitung PI .....	47
Gambar 3. 25 Hasil hitungan PI .....	47
Gambar 3. 26 Proses input untuk mencari model <i>summary</i> .....	50
Gambar 4. 1 Zona Awal .....	53
Gambar 4. 2 Hasil klasifikasi harga tanah .....	55

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Alat.....	25
Tabel 3. 2 Data Harga tanah.....	35
Tabel 3. 3 Perhitungan NIR dan Standar Deviasi .....	37
Tabel 3. 4 Anova.....	44
Tabel 3. 5 Hasil uji normalitas .....	45
Tabel 3. 6 Hasil Input variabel PI .....	48
Tabel 3. 7 Tabel Coefficients .....	49
Tabel 3. 8 Model Summary untuk R <sup>2</sup> Old .....	50
Tabel 3. 9 Model Summary untuk R <sup>2</sup> <sub>New</sub> .....	50
Tabel 3. 10 Model summary untuk uji R <sup>2</sup> .....	51
Tabel 3. 11 Anova untuk Uji F untuk membandingkan F hitung dan F tabel.....	51
Tabel 3. 12 Tabel <i>Coefficients</i> untuk Uji t .....	52
BAB IV	
Tabel 4. 1 Standar Deviasi .....	54
Tabel 4. 2 Variabel Bebas dan Variabel Terikat .....	55
Tabel 4. 3 Hasil Transformasi Data .....	59
Tabel 4. 4 Syarat Lulus uji Regresi .....	63
Tabel 4. 5 Tabel hasil Uji Analisis Regresi Berganda .....	63
Tabel 4. 6 Hasil Hitungan Estimasi Nilai Tanah.....	64