

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan yang terus meningkat membuat bertambahnya kualitas hidup manusia, sementara jumlah penduduk yang terus bertambah membuat semakin sulitnya mendapatkan lahan untuk keperluan pembangunan, hal ini membuat nilai jual lahan/tanah menjadi bertambah tergantung letak dan luasnya. Adapun untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pemerintah melaksanakan kegiatan konsolidasi Tanah. Konsolidasi tanah atau penataan kembali dapat menjadi alternatif yang efektif, efisien, dan tepat sasaran di suatu daerah (Astrisele & Santosa, 2019).

Konsolidasi tanah dapat membantu pemerintah daerah untuk menata wilayahnya yang tidak teratur menjadi tertata sesuai dengan Rencana Tata Ruang Pembangunan Daerah. Sehingga masyarakat dapat memperoleh manfaat berupa jaminan hak atas tanah, lingkungan yang tertata, dan akses yang mudah, pelaksanaan konsolidasi tanah juga dapat mempengaruhi terhadap nilai bidang-bidang tanah yang terkena pelaksanaan konsolidasi tanah. Perubahan nilai dapat dari bidang-bidang tanah yang telah dilakukan Konsolidasi Tanah maka pembentukan model nilai tanah diperlukan untuk melihat perubahan nilai tanah melalui nilai tanah estimasi. Model penilaian tanah adalah persamaan matematik yang merupakan formulasi dari faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah (Astrisele & Santosa, 2019).

Nilai tanah estimasi diperoleh dari model sebelum konsolidasi tanah dilihat dari nilai tanah estimasi karena sebaran data transaksi nilai tanah sebelum konsolidasi tanah dan sesudah konsolidasi tanah memiliki jumlah dan letak yang berbeda, perubahan harga nilai tanah juga dapat dilihat dari peta Zona Nilai Tanah. Dalam penelitian yang dilaksanakan ini, dilakukan Pembuatan peta zona nilai tanah dan peta estimasi nilai tanah pada bidang tanah yang telah dilakukan konsolidasi tanah di Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung secara spasial setelah konsolidasi tanah. Faktor-

faktor yang mempengaruhi nilai tanah seperti bentuk, ukuran, status tanah akan dilakukan analisis secara spasial.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang ada pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan peta zona nilai tanah sebelum konsolidasi tanah dan peta estimasi nilai tanah sesudah konsolidasi tanah.
2. Bagaimana pengaruh konsolidasi tanah terhadap penilaian harga tanah.

## **1.3 Tujuan dan Manfaat**

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Memperoleh peta zona nilai tanah sebelum konsolidasi tanah dan peta estimasi nilai tanah sesudah konsolidasi tanah.
2. Memperoleh nilai estimasi tanah pasca konsolidasi tanah

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengetahui perbedaan bidang tanah pada saat sebelum konsolidasi tanah dan sesudah konsolidasi tanah
2. Memberikan informasi terhadap masyarakat terkait harga nilai tanah sesudah konsolidasi tanah

## **1.4 Batasan Masalah**

Batasan Masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Peta administrasi Desa Beji, Kecamatan Bonyolangu (SHP)
2. Citra satelit Kabupaten Tulungagung
3. Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 dan 2021 Kabupaten Tulungagung
4. Peta Desain Konsolidasi tahun 2022 Desa Beji, Kecamatan Bonyolangu, Kabupaten Tulungagung.
5. Estimasi perubahan harga bidang tanah pada desain konsolidasi tanah

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan laporan hasil penelitian skripsi pembahasannya diatur sesuai dengan tatanan berikut :

1. Bab I pendahuluan berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

2. Bab II dasar teori meliputi tentang teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini.
3. Bab III metodologi penelitian berisi gambaran lokasi penelitian, penjelasan mengenai bagaimana penelitian akan dilakukan mulai dari persiapan, pengolahan data sampai pada hasil akhir yang menjadi tujuan penelitian.
4. Bab IV hasil dan pembahasan terdiri membahas hasil dan analisis penelitian yang telah terlaksana.
5. Bab V penutup merupakan bab terakhir berisikan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran saran dalam penelitian.