

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Singosari merupakan salah satu daerah dari 33 kecamatan di wilayah Kabupaten Malang. Secara astronomis Kecamatan Singosari Malang terletak diantara 112,3795 sampai 112,4416 Bujur Timur dan 7,5472 sampai 7,5162 Lintang selatan. Letak geografi sekitar 12 desa berada di dataran dan 5 desa di lereng dengan topografi desa tergolong perbukitan dan dataran. Luas kawasan Kecamatan Singosari secara keseluruhan adalah sekitar 113,74 km² atau sekitar 3,98 persen dari total luas Kabupaten Malang. (BPS Kabupaten Malang, 2019).

Keunggulan geoekonomi bertumpu pada lokasi Singosari di Kabupaten Malang memiliki orientasi geografis wilayah berdekatan dengan Bandara Internasional Juanda Surabaya dan Pelabuhan Tanjung Perak serta terkoneksi dengan ruas tol Pandaan - Malang. Selain itu, populasi Malang Raya yang besar dan mempunyai keunggulan Indeks Pembangunan Manusia (IPM) di atas rata-rata Provinsi Jawa Timur akan menjadi modal pengembangan sumber daya manusia potensial, khususnya pengembangan ekosistem digital dan ekonomi kreatif. Hal ini di indikasikan menimbulkan pengaruh besar pada nilai tanah di daerah Kabupaten Malang.

Peta Zona Nilai Tanah dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan informasi yang berkaitan dengan penilaian aset tanah. Peta Zona Nilai Tanah diharapkan akan mampu membantu memenuhi kebutuhan mengenai informasi dari potensi dan nilai tanah secara ekonomi yang harus disesuaikan dengan kondisi di lapangan di mana kondisi ekonomi secara umum akan terus berubah. Dengan adanya Peta Zona Nilai Tanah diharapkan akan mampu untuk menyediakan sistem informasi mengenai nilai tanah yang berguna sebagai acuan dalam berbagai kegiatan masyarakat.

Informasi harga tanah pada Kabupaten Malang sangat diperlukan karena semakin pesat dan tingginya laju pembangunan serta pertumbuhan penduduk yang dipengaruhi oleh Kawasan Ekonomi Khusus. Salah satu teknologi yang dapat digunakan untuk memudahkan masyarakat memperoleh informasi tentang harga tanah adalah Peta Zona Nilai Tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang diangkat dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah berdasarkan terdampak adanya wilayah KEK di Kecamatan Singosari Kabupaten Malang?
2. Bagaimana peningkatan Zona Nilai Tanah berdasarkan terdampak adanya wilayah KEK di wilayah Kecamatan Singosari Kabupaten Malang?
3. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah berdasarkan persentase di wilayah KEK di Kecamatan Singosari Kabupaten Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah berdasarkan terdampak adanya wilayah KEK di Kecamatan Singosari Kabupaten Malang.
2. Mengetahui peningkatan Zona Nilai Tanah berdasarkan terdampak adanya wilayah KEK di wilayah Kecamatan Singosari Kabupaten Malang.
3. Mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah berdasarkan persentase di wilayah KEK di Kecamatan Singosari Kabupaten Malang?

1.4 Manfaat Penelitian

1. Dapat dijadikan sebagai referensi bagi penilai di instansi Pemerintah Kota seperti Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Malang, khususnya kecamatan Singosari.
2. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai alternatif updating data nilai tanah serta dapat digunakan sebagai media informasi nilai tanah bagi pelaksanaan transaksi peralihan pemilikan tanah.
3. Menghasilkan peta zona nilai tanah berdasarkan KEK di Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.

1.5 Batasan Masalah

Untuk menjelaskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan agar tidak terlalu jauh dari kajian masalah yang dibuat, maka dibuatlah Batasan masalah sebagai berikut :

1. Penentuan ZNT didapatkan dari data harga tanah.

2. Penelitian ini diolah di *software* Arcgis menggunakan sistem informasi geografis dengan metode *overlay*.
3. Hasil dari penelitian ini yaitu peta perubahan zona nilai tanah.

1.6 Sistematika Penulisan

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

A. BAB I PENDAHULUAN

Bagian ini menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Batasan Masalah, Tinjauan Pustaka serta Sistematika Penulisan.

B. BAB II DASAR TEORI

Bagian ini berisikan gambaran tentang lokasi penelitian serta kajian pustaka dan teori – teori yang berkaitan dengan penelitian ini.

C. BAB III METODE PENELITIAN

Bagian ini berisikan penjelasan tentang bagaimana penelitian ini dilakukan, dimulai dari proses pengumpulan data, pengolahan data sampai pada hasil akhir yang menjadi tujuan dilakukannya penelitian ini.

D. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini berisikan penjelasan tentang uraian dan hasil penelitian, serta pembahasan dari tiap proses pengolahan data yang telah dilakukan.

E. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian ini berisikan penjelasan tentang kesimpulan dan saran dari penelitian berdasarkan hasil penelitian yang kita lakukan, sehingga dapat menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya.