

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tabanan adalah salah satu kabupaten di Provinsi Bali, Indonesia. Terletak sekitar 35 km di sebelah barat Kota Denpasar. Luas Kabupaten Tabanan adalah 839,33 km<sup>2</sup> (14,90% dari luas Provinsi Bali) yang terdiri dari daerah pegunungan dan pantai. Secara geografis wilayah Kabupaten Tabanan terletak antara 114° 59' 00" – 115° 02' 57" BT dan 08° 14' 30" – 08° 38' 07" LS. Pada daerah-daerah yang mempunyai kemiringan 2-15% dan 15-40% merupakan daerah yang cukup subur tempat dimana para petani melakukan kegiatan pertanian untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Daerah-daerah yang mempunyai ketinggian 1.000 m di atas permukaan laut dengan kemiringan 40% ke atas, ini merupakan daerah berbukit-bukit dan terjal. Sebanyak 23.358 Ha atau 28,00% dari luas lahan yang ada di Kabupaten Tabanan merupakan lahan persawahan, sehingga Kabupaten Tabanan dikenal sebagai daerah agraris.

Penguasaan tanahnya bisa dilihat dari luas wilayah yang ada. Sekitar 22,562 km<sup>2</sup> (25,66%) wilayah Kabupaten Tabanan merupakan lahan persawahan dan 61,371 km<sup>2</sup> (73,12%) merupakan lahan bukan sawah. Dari 73,12% lahan bukan sawah, sekitar 99,95% diantaranya merupakan lahan kering yang berupa tegal, kebun, dan hutan negara. Sisanya 0,05% adalah lahan lainnya seperti kolam, tambak, dan rawa-rawa. Kabupaten Tabanan terdiri dari 10 kecamatan, 13 desa, 729 banjar adat, dan 333 desa adat. Jumlah penduduk juga semakin meningkat setiap tahunnya. Hal ini menyebabkan wilayah tersebut menjadi sangat padat. Kepadatan suatu daerah akan menimbulkan beberapa akibat diantaranya; meningkatnya kebutuhan ruang lingkup, persaingan dalam mencari keuntungan (buka usaha), meningkatnya sarana prasarana, dan masih banyak lagi. Meningkatnya permintaan lahan sangat berpengaruh pada kenaikan harga nilai tanah. Ini dibuktikan dari catatan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan tentang banyak hak atas tanah yang telah terdaftar sebanyak 201.988 buah pada tahun 2010. Sebagian besar (94,975%) merupakan hak milik,

kepemilikan hak atas tanah ini mengalami peningkatan sekitar 5,49% dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Menurut Sukanto Reksohadiprodjo (2021) kebutuhan akan tempat tinggal juga mengalami peningkatan sebanding dengan peningkatan jumlah penduduk. Peningkatan kebutuhan tempat tinggal berhubungan dengan peningkatan permintaan akan tanah. Bagaimana prinsip ekonomi mengatakan jika permintaan tinggi maka harga yang ditawarkan juga akan tinggi. Informasi nilai tanah sangat penting untuk berbagai pihak karena digunakan sebagai referensi dalam menentukan Pajak Bumi dan Bangunan, besaran ganti rugi dalam pembebasan tanah, dan sebagainya. Ray M. Northam (1975) mengemukakan untuk menghitung estimasi nilai tanah yang umum digunakan tiga macam pendekatan yaitu perbandingan harga pasar (*sales comparison*), biaya perolehan baru (*cost*), dan penghasilan (*income*) yang diperoleh dari tanah.

Salah satu Kecamatan di Kabupaten Tabanan yang berdampak dengan adanya peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal yaitu Kecamatan Marga. Kecamatan Marga adalah salah satu dari 10 kecamatan yang ada di Kabupaten Tabanan. Berada di bagian timur berbatasan dengan Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung. Kecamatan Marga terbagi atas 16 desa. Karena berlokasi berdekatan dengan Kecamatan Mengwi maka banyak masyarakat Bali yang mulai tertarik untuk memiliki rumah di daerah tersebut. Dimana Kecamatan Marga termasuk kecamatan yang berada tidak jauh dari perkotaan. Perkembangan pembangunan kota yang semakin pesat dan tingginya laju pertumbuhan penduduk merupakan faktor pendorong meningkatnya kebutuhan tanah di perkotaan. Sementara itu, tanah yang tersedia di daerah perkotaan terbatas. Hal ini menimbulkan permasalahan pada tanah perkotaan, seperti peningkatan harga tanah yang tak terkendali dan melambungnya harga tanah. Maka melalui tugas akhir ini, penulis ingin menganalisis bagaimana perubahan zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan untuk wilayah Kecamatan Marga.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, masalah yang dapat ditemukan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Marga dalam kurun waktu 2019 sampai dengan 2022?
2. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Marga akibat perubahan penggunaan lahan pada kurun waktu 2019 sampai dengan 2022?

## 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Marga tahun 2019 sampai dengan 2022.
2. Untuk mengetahui bagaimana perubahan nilai tanah di Kecamatan Marga akibat perubahan penggunaan lahan pada tahun 2019 sampai dengan 2022.

### 1.3.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan tersebut, penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat secara khusus untuk peneliti serta secara umum untuk pihak lain dan *stakeholder*. Manfaat penelitian ini yaitu:

1. Bagi pihak peneliti, penelitian ini bermanfaat untuk mengetahui dalam perubahan zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan tahun 2019 sampai dengan 2022.
2. Bagi pihak lain, penelitian dapat digunakan sebagai data tambahan dan referensi terhadap penelitian selanjutnya misalnya untuk pembelian tanah yang ada di Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan.
3. Bagi pihak *stakeholder*, penelitian ini dapat digunakan untuk informasi tambahan dalam pembangunan permukiman di sekitar wilayah tersebut.

#### 1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Melakukan analisis perubahan nilai tanah akibat penggunaan lahan di Kecamatan Marga dalam kurun waktu 2019 sampai dengan 2022.
2. Data yang digunakan adalah Peta Digital Zona Nilai Tanah Kecamatan Marga tahun 2019 sampai dengan 2022, Peta Batas Administrasi Kecamatan Marga, CSRT Kabupaten Tabanan Tahun 2020, dan Peta Digital Penggunaan Tanah tahun 2019 sampai dengan 2022 yang di dapat dari BPN.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

##### Bab I PENDAHULUAN

Menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

##### Bab II DASAR TEORI

Menjelaskan tentang teori-teori yang berhubungan dengan topik penelitian yang dilakukan, seperti pengertian tanah, definisi nilai dan harga tanah, faktor penentu nilai dan harga tanah, harga pasar, penilaian tanah, peta zona nilai tanah, definisi penggunaan lahan, analisis spasial dan *overlay*, dan generalisasi. Teori ini menjadi dasar atau landasan dalam melakukan penelitian.

##### Bab III METODOLOGI PENELITIAN

Menguraikan bahan dan alat yang digunakan dalam melakukan penelitian, tahapan penelitian, jadwal penelitian, dan diagram alir proses penelitian.

##### Bab IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan secara rinci pelaksanaan penelitian sehingga diperoleh hasil akhir, serta pembahasan tentang hasil tersebut.

##### Bab V KESIMPULAN DAN SARAN

Menguraikan singkat dari hasil dan pembahasan, serta saran-saran untuk penelitian selanjutnya atau penelitian serupa.