

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Peningkatan nilai tanah di Indonesia adalah fenomena yang berkaitan erat dengan perkembangan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Sebagai negara berkembang dengan tingkat urbanisasi yang pesat, Indonesia menghadapi tantangan besar dalam pengelolaan tata ruang. Kondisi ini menuntut tersedianya informasi mengenai nilai tanah yang akurat dan terkini. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berupaya membangun sistem penilaian tanah yang menyeluruh guna mendukung keputusan tata ruang yang berkelanjutan dan mencegah konflik pertanahan. Dalam hal ini, Zona Nilai Tanah (ZNT) dikembangkan sebagai alat penting untuk merepresentasikan variasi nilai tanah secara spasial dan menyediakan data tentang nilai tanah yang objektif serta transparan bagi masyarakat dan pemangku kepentingan pemerintah.

ZNT merupakan kawasan pada peta yang menggambarkan nilai tanah relatif sama dalam suatu zona wilayah tertentu, yang dibatasi oleh ciri-ciri fisik seperti jalan, sungai, atau oleh batas administrasi tertentu. ZNT mencerminkan karakteristik ekonomi dari jenis lahan yang sama dan disusun berdasarkan analisis harga pasar tanah aktual melalui survei dan data transaksi yang nyata. Data tersebut sangat penting dalam berbagai aspek seperti penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), perencanaan tata ruang, pelaksanaan reforma agraria, serta digitalisasi layanan pertanahan. Berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2025, penyusunan Peta ZNT dilakukan setiap lima tahun sekali, dan dapat diperbarui setiap tahun. Namun, apabila pemutakhiran dilakukan sebelum tahun ke-5, maka perlu dibuat dengan skala ketelitian yang lebih besar, untuk menjamin akurasi dan kesesuaian dengan dinamika pasar tanah lokal.

Desa Mulyoagung, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang merupakan wilayah yang layak diprioritaskan untuk penyusunan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dengan skala 1:10.000 sebagai respons atas dinamika perkembangan kawasan peri-urban yang berbatasan langsung dengan Kota Malang. Wilayah

ini mempunyai pola penggunaan lahan yang beragam seperti kawasan permukiman, perumahan terencana, area pendidikan, serta lahan pertanian yang masih aktif di beberapa bagian. Keberadaan perguruan tinggi di sekitar kawasan ini, dan aksesibilitas yang baik melalui jaringan jalan kolektor utama menuju Kota Malang mendorong pertumbuhan ekonomi dan perkembangan permukiman yang berdampak pada kenaikan serta variasi nilai tanah. Kondisi tersebut memicu terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan terbangun secara bertahap, sehingga diperlukan informasi nilai tanah yang akurat dan terbaru untuk mendukung pengendalian pemanfaatan ruang dan kebijakan pertanahan yang tepat. Pemilihan Desa Mulyoagung didasarkan pada karakteristiknya sebagai kawasan transisi desa-kota dengan komposisi lahan pertanian dan non-pertanian yang relatif seimbang, sehingga sesuai untuk analisis zonasi nilai tanah. Skala 1:10.000 dinilai tepat karena mampu memberikan tingkat ketelitian yang memadai untuk wilayah desa dengan luasan yang tidak terlalu luas namun memiliki heterogenitas nilai tanah yang cukup signifikan. Selain itu, berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2025, skala tersebut juga memungkinkan delineasi zona yang proporsional terhadap kondisi lapangan serta memenuhi standar ketelitian simpangan baku relatif $\leq 25\%$. Dengan demikian, penyusunan Peta ZNT Desa Mulyoagung menjadi langkah strategis dalam menyediakan informasi spasial nilai tanah yang objektif dan mendukung pengambilan keputusan berbasis data melalui tahapan delineasi zona awal, survei lapangan, analisis, hingga visualisasi menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) sesuai pedoman Kementerian ATR/BPN.

Penelitian ini bertujuan menghasilkan Peta ZNT Desa Mulyoagung yang merepresentasikan zona homogen berdasarkan nilai tanah rata-rata. Peta tersebut diharapkan menjadi acuan dalam penetapan NJOP, penyusunan rencana tata ruang, pelaksanaan reforma agraria, serta pengembangan layanan pertanahan berbasis digital. Dengan penerapan metodologi sesuai Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2025, hasil pemetaan diharapkan memiliki tingkat keandalan yang tinggi dan dapat dibandingkan secara konsisten dengan wilayah lain. Keberadaan data spasial nilai tanah yang

mutakhir akan memperkuat dasar perumusan kebijakan tata ruang dan pertanahan, termasuk optimalisasi pemanfaatan ruang dan identifikasi kawasan prioritas pembangunan, sehingga mendukung tata kelola pertanahan yang transparan, adaptif, dan berkelanjutan.

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana hasil Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Desa Mulyoagung, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2025 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional?

I.3 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Desa Mulyoagung, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang berdasarkan Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2025 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

I.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang telah disebutkan diatas, manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Tersedianya kajian/analisa atas zona nilai tanah yang berada di Desa Mulyoagung, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang.
2. Peta Zona Nilai Tanah Desa Mulyoagung, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang dapat digunakan sebagai acuan dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), perencanaan tata ruang, pengendalian pemanfaatan lahan, serta dasar pertimbangan dalam pengambilan kebijakan pertanahan di tingkat daerah.

I.5 Batasan Masalah

Dengan merujuk pada maksud dan tujuan yang telah disebutkan, penelitian ini akan membatasi masalah pada:

1. Untuk mengetahui posisi relatif bidang tanah yang menjadi sampel digunakan aplikasi UTM Geomap.
2. Nilai tanah yang digunakan sebagai dasar dalam pembuatan Peta ZNT adalah nilai pasar.

3. Delineasi zona dalam penelitian ini dibatasi hanya berdasarkan peruntukan lahan yaitu daerah pertanian dan non pertanian.
4. Penelitian ini tidak membahas aspek yuridis atau sengketa kepemilikan tanah, melainkan berfokus pada aspek teknis pemetaan nilai tanah berdasarkan data ekonomi pertanahan.

I.6 Sistematika Penelitian

Untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang penelitian ini, materi-materi yang tercantum pada laporan dikelompokkan menjadi beberapa sub-bab dengan sistematika penyampaian yang mengikuti pedoman Pendidikan Program studi Teknik Geodesi, Institut Teknologi Nasional Malang, yakni sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN.

Mengandung informasi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, batasan masalah penelitian, dan sistematika penulisan. BAB I ini digunakan sebagai dasar untuk memahami konteks, urgensi, dan ruang lingkup penelitian.

2. BAB II LANDASAN TEORI.

BAB ini terkandung teori yang mencakup definisi yang diperoleh dari kutipan buku yang relevan dengan penyusunan laporan skripsi serta beberapa tinjauan pustaka yang berhubungan dengan penelitian.

3. BAB III METODOLOGI PENELITIAN.

BAB ini akan membahas terkait metodologi penelitian atau panduan secara rinci pelaksanaan penelitian dari lokasi penelitian, alat dan data yang digunakan, serta diagram alur penelitian.

4. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

BAB ini menjelaskan hasil dari penelitian. Selanjutnya hasil dari penelitian akan dianalisis dan dikaji berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

BAB ini berisikan kesimpulan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan. Selain itu, juga terdapat saran sebagai bentuk penyempurnaan data.